PRIVATMEGLEREN

HØGÅSVEIEN 60

Vedlegg

Meglers verdivurdering

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

Nabolagsprofil

Energiattest

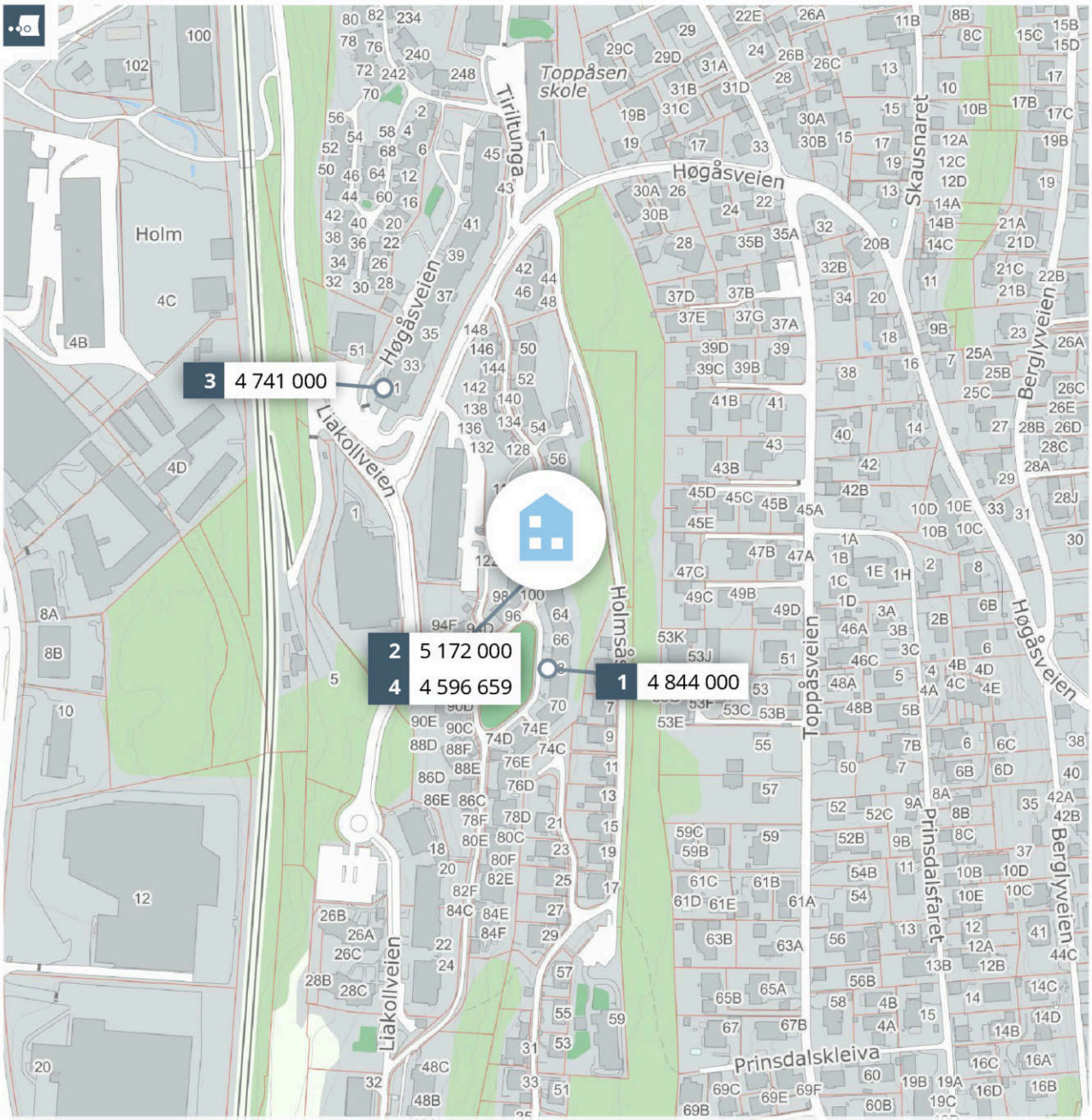
Informasjon fra forretningsfører - Borettslag/sameie/velforening

Reguleringskart og bestemmelser

Arealbekreftelse

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema



Meglers verdivurdering

HØGÅSVEIEN 60

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren Frontline den 26.12.2025

Meglers verdivurdering baserer seg på kjente omsetningstall, eksterne kilder og statistikker fra Eiendomsverdi. Den endelige verdien er korrigert etter meglerens beste skjønn, basert på kjennskap og erfaring i markedet. Det tas forbehold om at interessen i markedet og den endelig salgsprisen kan avvike fra meglers verdivurdering. Eiendomsverdi og megler er uten ansvar for eventuelle feil i innhentet datagrunnlag. Denne verdivurderingen er opphavsrettslig beskyttet. Uten meglerforetakets samtykke, kan ikke verdivurderingen benyttes i forbindelse med privatsalg eller egen markedsføring av eiendommen. Verdivurderingen skal ikke benyttes i forbindelse med lånebehandling. Ønsker du en verdifastsettelse for bruk til finansiering, bør det innhentes en etakst/verditakst. Ansvarlig megler: John André Rasmussen.

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

Høgåsveien 60, 1259 OSLO

Borettslagsleilighet på selveiertomt, bygget i 1990

GNR 191 BNR 151 FNR 0 SNR 0 KOMMUNE 301 OSLO GRUNNKRETS HOLMLIA

Verdivurdert til

4 280 000

416 587	4 696 587	54 651
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	86 m²	5 m²	10 m²	- m²	96 m²	- m²
Byggeår						1990

Fellesutgifter	7 244
Formue	93 760
Soverom	2
Etasje	3

Balkong Heis Parkering

Sammenlignbare salg i nærområdet

	EIENDOM				SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Høgåsveien 68				06.07.2024	4 450 000	**4 525 000**	319 000	4 844 000	**62 909**
	77 m²	1991	4. etg	2 sov						
2	Høgåsveien 62				31.01.2025	4 790 000	**4 775 000**	397 000	5 172 000	**60 140**
	86 m²	1990	2. etg	2 sov						
3	Høgåsveien 31				17.06.2024	4 300 000	**4 500 000**	241 000	4 741 000	**55 776**
	85 m²	1988	4. etg	2 sov						
4	Høgåsveien 62				18.11.2024	4 050 000	**4 200 000**	396 659	4 596 659	**53 450**
	86 m²	1990	4. etg	2 sov						

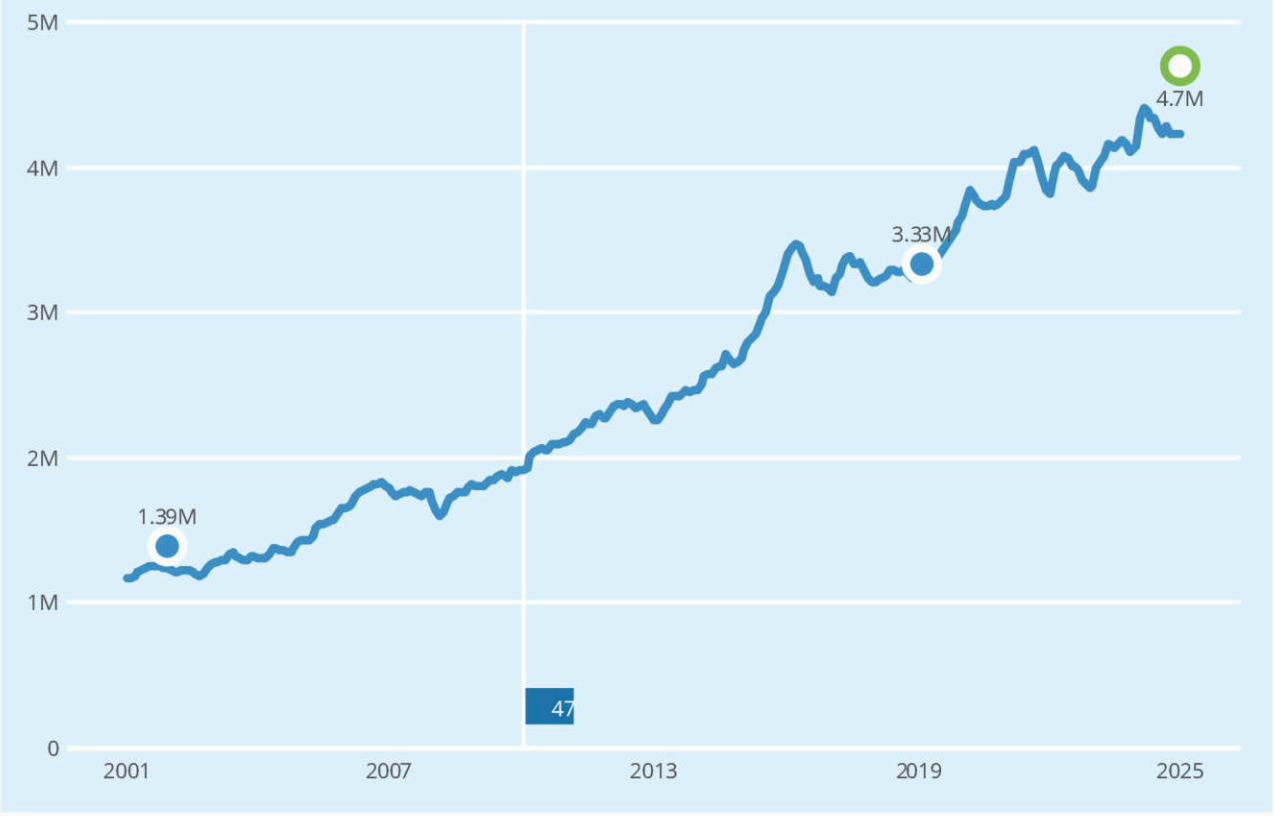
Gjennomgående 3-roms andelsleilighet beliggende i blokkens 3.etasje. Leiligheten holder en gjennomgående fin standard og fremstår som normalt vedlikeholdt. Noe eldre bad og kjøkken men funksjonelt. Nærhet til urbane tilbud og naturskjønne områder.

Kjære kunde, vi bruker mye tid på å avklare hvor mye markedet er villig til å betale for en eiendom til enhver tid. Dette arbeidet er sammensatt og krever både struktur og tid. Vi utarbeider blant annet etakst som verdivurdering/takst. En samling av informasjon som benyttes i forbindelse med boliglån og refinansiering (Utviklet i samarbeid med Eiendomsverdi og de største bankene i Norge). Verdien av en eiendom reflekteres ut ifra en samling av ulik informasjon i etakst dokumentet.

PrivatMegleren benytter flere nyvinnende løsninger for omsetning av eiendom. Eksempelvis annonseteknologien Presisjon som er verdens beste adtech med høyeste anerkjennelse fra meta, og som vi har enerett på i Norge. Vi har også vår digitale løsning Kvadrat, som gir våre boligselgere oversikt, forutsigbarhet og trygghet gjennom salget. I tillegg har vi PrivatMegleren Boligbytte, som gir kundene våre hjelp til flytting og organisering til dette.

Vi er Nordea eiendomsmegler, og med finansiering fra Nordea og eiendomsmegler fra PrivatMegleren, får du et skreddersydd tilbud som passer deg og dine behov. Søk finansiering her: www.nordea.no/finansiering

Historiske omsetninger



Salg Meglers verdivurdering Prisindeks Endring av eiendom

1 Blokk
2 Blokk
3 Blokk
4 Blokk
5 Blokk
6 Blokk
7 Blokk
+40 endringer

REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESGJELD	TOTALPRIS	
23.08.2019	14.01.2020	26.03.2020	3 300 000	3 280 000	49 402	3 329 402	48
23.10.2012		23.10.2012	-	452 500	-	452 500	49
15.08.2002	09.09.2002		890 000	910 000	482 719	1 392 719	

48 Megler oppgir at sist kjente markedsomsetning ikke er relevant for dagens markedsverdi. Årsak: Annet. Indeksert pris og markedets betalingsvillighet er ikke i samsvar

49 Forhold ved omsetningen tyder på at dette ikke er en reell markedsomsetning, og er derfor utelatt i grafen.

Leiligheter til salgs i HOLMLIA grunnkrets nå

2
leiligheter til salgs

4.7M
4.5M
4 399 000 Prisantydning i snitt
4.3M
4.1M

Annonsene har i snitt ligget ute i
218
dager

Leiligheter solgt i HOLMLIA grunnkrets siste 9 mnd

15
leiligheter solgt

4 143 000 Salgspris i snitt
4 132 000 Prisantydning i snitt

Solgt i snitt i løpet av
23
dager

for 0.4% over prisantydning

Analyse m²-priser

59 871 HOLMLIA grunnkrets i snitt siste 9 mnd

55 923 Søndre Nordstrand bydel i snitt siste 9 mnd

54 651 Høgåsveien 60 Totalpris 4 700 000

Tilstandsrapport

En del av Norske Boligrapporter

Høgåsveien 60 , 1259 OSLO

OSLO kommune

gnr. 191, bnr. 151

Andelsnummer 109

Sum areal alle bygg: BRA: 101 m² BRA-i: 86 m²



Befaringsdato: 04.12.2025 **Rapportdato:** 28.12.2025 **Oppdragsnr.:** 22424-1253 **Referansenummer:** XU2965

Foretak: BOLIGKONSULT AS

En del av Norske Boligrapporter

NITO

Rapporten kan brukes i inntil ett år etter befaringsdato, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden.
Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

Boligkonsult AS

Boligkonsult AS utfører de fleste typer takseringstjenester i Oslo og omegn. Vi er bygningssakkyndige med bred bransjeerfaring. Alle våre sakkyndige er utdannede fagskoleingeniører, og har over en årrekke tilegnet seg kunnskaper fra enkle oppussingsprosjekter, til større bolig- og industribygg.
Bedriften er medlem av NITO som et stempel på seriøsitet.

En del av Norske Boligrapporter

Rapportansvarlig

Martin Sjønnesen

Martin Sjønnesen
Uavhengig Takstingeniør
post@bolig-konsult.no
948 21 574

En del av Norske Boligrapporter

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

En tilstandsrapport beskriver synlige skader/avvik eller tegn på skader/avvik på boligen. Rapporten fremhever vanligvis ikke positive egenskaper ved boligen.



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

Den bygningssakkyndige vurderer boligen ut fra hva man kan forvente av en bygning av samme alder og type. Vurderingen gjøres som regel mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt da boligen ble oppført (søknadstidspunktet). Forhold som er vanlige for bygningens alder, slik som slitasje etter normal bruk regnes ikke som avvik.



Hva inneholder tilstandsrapporten?

Den bygningssakkyndige undersøker rom og bygningsdeler slik det kommer frem av Forskrift til avhendingsloven. Tilstandsrapporten inneholder bare avvik som den bygningssakkyndige kan se eller kontrollere med enkle hjelpemidler. Det gjøres ikke nærmere undersøkelser slik som åpning av vegger eller andre bygningsdeler. I vegg mot våtrom og rom under terreng kan det borres et hull for å gjøre enkle undersøkelser slik som fuktsøk.

Når du kjøper en brukt bolig

Når du kjøper en brukt bolig, er det viktig å være oppmerksom på at dette ikke kan sammenlignes med å kjøpe en ny bolig. Måten boligen ble bygget på kan være annerledes enn i dag. Bygninger svekkes over tid, og utsettes for slitasje blant annet på grunn av bruk og vær og vind. Mange boliger fornyes helt eller delvis, noen i flere omganger, eller det oppføres tilbygg. Særlig for boliger som er pusset opp eller endret, er det viktig å merke seg at fornyelse av overflater ikke nødvendigvis betyr at bygningsdeler under er forbedret.

Vurdering mot byggeregler

Den bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Den bygningssakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av Forskrift til avhendingslova.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

• vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand • bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig • etasjeskillere • tilleggsbygg slik som garasje, bod, anneks, naust også videre • utvendige trapper • støttemurer • skjulte installasjoner • installasjoner utenfor bygningen • full funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner • geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen • bygningens planløsning • bygningens innredning • løsøre slik som hvitevarer • utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg • bygningens estetikk og arkitektur • bygningens lovlighet (bortsett fra bruksendringer, brannceller og forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet) • fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningssakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Verdi er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av av kunder hos iVerdi. For andre aktører er eksemplarfremstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med iVerdi (https://iverdi.no/).

Utnyttelse i strid med lov eller avtale kan medføre erstatnings- og straffeansvar.

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.
Når den bygningssakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

Bygningsdelen skal være tilnærmet ny, ikke vise tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

Bygningsdelen skal bare ha normal slitasje, og strakstiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.

TG 2

TILSTANDSGRAD 2, TG2: VESENTLIGE AVVIK OG MINDRE AVVIK SOM ETTER NS 3600 GIR TG 2

Bygningsdelen skal enten ha feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden gis når bygningsdelen trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid. Graden skal også brukes når delen er gammel og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader.

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Denne tilstandsgraden brukes ved kraftige tegn på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Det er påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd.

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

Utbedringskostnadene i rapporten er sjablongmessige anslag basert på observerte forhold som feil, skader eller uregelmessigheter, samt foreslåtte tiltak. Disse anslagene er veiledende, angis i fem intervaller, er basert på generelle erfaringstall, og må ikke forveksles med konkrete pristilbud fra håndverkere eller entreprenører. Faktiske kostnader kan variere betydelig, avhengig av individuelle valg, materialpriser og markedsforhold. For å få en nøyaktig vurdering av utbedringskostnadene anbefales ytterligere undersøkelser og innhenting av flere pristilbud fra kvalifiserte fagfolk. Slike anslag gis for TG3, der dette er mulig.

$ Tiltak under kr 20 000

$$ Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000

$$$ Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000

$$$$ Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000

$$$$$ Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

OM VURDERINGER
Tilstandsgradene (TG) reflekterer resultatet av undersøkelser utført etter forskrift til avhendingsloven (Tryggere bolighandel). Rapporten viser hvilke bygningsdeler som omfattes av oppdraget. Les hele rapporten, inkludert forutsetningene, for en helhetlig forståelse av både vurderingene og oppdraget.

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 1990

UTVENDIG Gå til side

Felles bygningsdeler:
- Bygningen er oppført med grunnmur i betong.
- Yttervegger i betong, stål- og trekonstruksjon, forblendet/kledd med teglstein, plater og panel.
- Yttertak i oppforet betongdekke, tekket med takpapp.

Parkering:
- Boligen disponerer en parkeringsplass på felles biloppstillingsplass (nr. 72).
Parkeringsplass er fremvist av selger, men bruksrett og funksjonalitet er ikke undersøkt.

INNVENDIG Gå til side

Felles bygningsdeler:
- Etasjeskiller i betong.
- Felles varmtvann.
- Trapper i betong.
- Dørcalling.
- Personheis.

Rapporten omfatter kun den aktuelle boligen. Felles bygningsdeler under boligsammenslutningens ansvar er ikke vurdert. Unntak kan gjøres hvis boenheten har vedlikeholdsplikt for en bestemt bygningsdel (og dette er opplyst til undertegnede), eller der en bygningsdel etter vår faglige og skjønnsmessige vurdering har særlig nær tilknytning til boligen. Unntak gjøres kun for bygningsdeler som etter forskriften (Tryggere Bolighandel) skal vurderes. Rapporten viser senere hvilke bygningsdeler som er vurdert og inkludert.

Det anbefales å undersøke om det foreligger informasjon om tilstanden til fellesdeler i bygget, og om det er planlagt vedlikehold eller rehabilitering som kan påvirke boligsammenslutningens økonomi og kostnadsfordeling.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Oppvarming:
- Oppvarming via radiatorer tilknyttet felles varmeanlegg.
- Ny termostat montert desember 2025 av elektriker, varmekabler på bad.

Arealer Gå til side

Gå til side

Forutsetninger og vedlegg

Lovlighet Gå til side

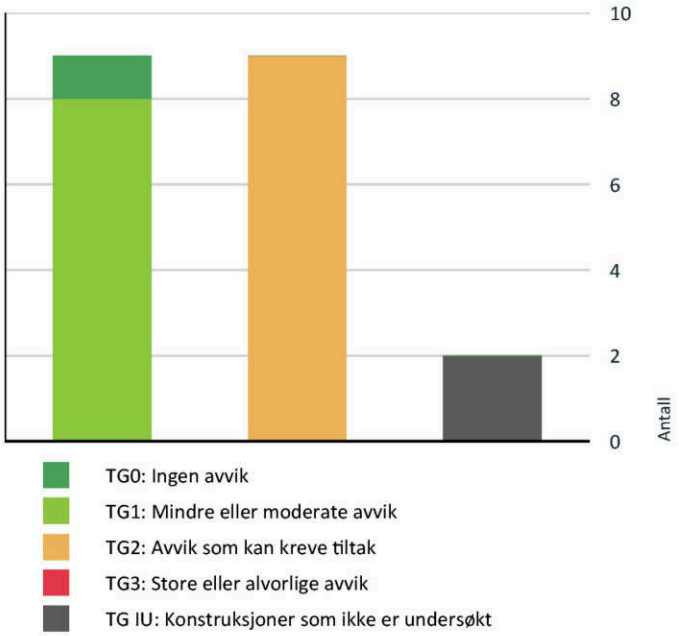
Boligbygg med flere boenheter

- Det foreligger ikke tegninger

Godkjente byggetegninger er ikke kontrollert ved dette oppdraget.

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

!	**Våtrom > 3. Etasje > Bad > Overflater Gulv**	Gå til side
!	**Våtrom > 3. Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt**	Gå til side
!	**Våtrom > 3. Etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning - 2**	Gå til side
!	**Kjøkken > 3. Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning**	Gå til side

Oppsummering av avvik

Vil du vite mer? Se på rommet eller bygningsdelen senere i rapporten.

Boligbygg med flere boenheter

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

!	**Innvendig > Overflater**	Gå til side
!	**Våtrom > 3. Etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom**	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

!	**Tekniske installasjoner > Vannledninger**	Gå til side
!	**Tekniske installasjoner > Avløpsrør**	Gå til side
!	**Tekniske installasjoner > Vannbåren varme**	Gå til side
!	**Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg**	Gå til side
!	**Våtrom > 3. Etasje > Bad > Overflater vegger og himling**	Gå til side

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

Byggeår
1990

Kommentar
Kilde: Ambita Infoland, Norges Eiendommer

Anvendelse

Standard

Vedlikehold

UTVENDIG

TG 1 Vinduer

Type: Vinduer med isolerglass.
Alder: Produsert i 2023.

Vinduer er undersøkt ved stikkprøver.
Det er sett etter punkterte glass, men merk at dette kan være vanskelig, eller i noen tilfeller umulig, å oppdage ved visuell inspeksjon.
Jevnlig justering av vinduer må påregnes grunnet klimavariasjoner, slitasje og naturlige bevegelser i bygget.

TG 1 Dører

Type: Brann- og lydklassifisert entrédør. Balkongdør med isolerglass.
Alder: Entrédøren er uten datomerking. Balkongdøren er produsert i 2023.

Det er sett etter punkterte glass, men merk at dette kan være vanskelig, eller i noen tilfeller umulig, å oppdage ved visuell inspeksjon.
Jevnlig justering av dører må påregnes grunnet klimavariasjoner, slitasje og naturlige bevegelser i bygget.

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Vestvendt innglasset balkong med adkomst fra stue.
Konstruksjon: Betongdekke belagt med teppe. Rekkverk i metall og skyveglass.
Størrelse: ca. 9 m².
Rekkverk/fallsikring: Rekkverkshøyde og åpninger er undersøkt mot gjeldende byggteknisk forskrift på befaringstidspunktet.

Undersøkt fra: Konstruksjonen er visuelt vurdert fra oversiden/gulv.
Forhold som ikke er synlige fra denne posisjonen er ikke undersøkt, og det er ikke gjort inngrep eller åpning av konstruksjonen.

Oppføring av BRA-B, som detaljerer arealet for den innglassede balkongen inkludert veggtykkelsen mot boligen, er presentert i arealfremstillingen lenger ned i rapporten.

INNVENDIG

TG IU Overflater

Gulv: Laminat.
Vegger: Sparklet/pussede og malte overflater.
Himling: Sparklet/pussede og malte overflater.

Himlingshøyde:
Ca. 2,40 meter, målt i stue.

Innvendige overflater, utover det som er beskrevet og vurdert i øvrige deler av rapporten, er ikke tilstandsvurdert. Vurdering av slike overflater, samt horisontalmåling av gulv, inngår ikke i dette oppdraget. Tilstand, slitasje og utseende er i stor grad subjektivt, og interessenter oppfordres til å gjøre egne vurderinger ved visning. Horisontalmålinger av gulv og oppføring av konkrete høydeforskjeller inngår ikke i dette oppdraget.

Tilstandsrapport

TG 1 Innvendige dører

Her vurderes åpne- og lukkemekanismen på et utvalg dører (stikkprøve), samt større skader utover normal bruksslitasje.
Normal slitasje i forhold til alder og bagatellmessige forhold er ikke hensyntatt i tilstandsvurderingen, da dette er en subjektiv vurdering.

VÅTROM

3. ETASJE > BAD

Generell

Alder: Etter eiers opplysninger er badet opprinnelig fra byggeåret, men overflater og fliser i dusjsonen skal ha blitt oppgradert rundt 2010. Servantmøbel og overskap med belysning er byttet i ca. 2023.

Rommet har nådd en alder der konstruksjonene svekkes som følge av naturlig aldring og bruk. Dette øker risikoen for fuktproblematikk, og jevnlig overvåking anbefales. En totaloppussing med nytt vanntett sjikt må påregnes innen nær fremtid. Tilstanden på overflater henger sammen med sluk og membran/vanntett sjikt, som må fornyes samtidig ved en eventuell oppgradering.

Vurderinger er i hovedsak begrenset til det som var synlig under befaringen.

3. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Vegger: Fliser og tapet.
Himling: Slette overflater.

Det er utført en enkel "banketest" på et utvalg fliser for å undersøke om disse kan ha bom/hulrom under. Testen er tilfeldig og dekker ikke alle områder hvor bom kan oppstå. For øvrig er synlige deler av overflatene visuelt undersøkt.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

- Konstruksjonen har passert halvparten av forventet levetid og har bruksslitasje.
Alder og bruksslitasje kan øke behov for vedlikehold og tiltak.

3. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Gulv: Fliser på betong.

Det er utført enkel horisontalmåling med linjelaser for å vurdere fall mot sluk og høydeforskjellen mellom gulv ved dør og topp slukrist. Fall er målt punktvis som stikkprøve, så ikke alle ujevnheter der vann kan samle seg, er nødvendigvis fanget opp. Det er vurdert om høydeforskjellen mot en eventuell membran kan være tilfredsstillende. Membranens plassering eller nøyaktige høyde kan imidlertid ikke bekreftes uten inngrep i konstruksjonen.

Det er utført en enkel "banketest" på et utvalg fliser for å undersøke om disse kan ha bom/hulrom under. Testen er tilfeldig og dekker ikke alle områder hvor bom kan oppstå. For øvrig er synlige deler av overflatene visuelt undersøkt.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

- Det er registrert bom i fliser (hulrom mellom flis og fliselim).
Dette kan skyldes flere årsaker, for eksempel manglende vedheft til underlaget, bevegelser i underlaget, temperaturendringer eller fuktbelastninger. Hulrom bak flisene gir økt mulighet for sprekker og løse fliser.

- Konstruksjonen har passert halvparten av forventet levetid og har bruksslitasje.
Alder og bruksslitasje kan øke behov for vedlikehold og tiltak.

3. ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Tilstandsrapport

Sluktype: Metallsluk.
Membran: Kan ikke konstateres.
Alder: Ifølge eier fra byggeår.

Membran er et fuktsperrende sjikt som skal hindre vann i å trenge underliggende konstruksjoner. Tilstedeværelse og full tilstand kan ikke vurderes ved visuell inspeksjon i rommet.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

- Membranen har passert halvparten av forventet levetid.
Når membranen eldes, svekkes den gradvis og kan utvikle mindre utettheter som slipper fukt ned i konstruksjonen. Hvor raskt dette skjer avhenger av kvalitet, utførelse og bruk, og regelmessig tilsyn er viktig. En full oppgradering med nytt tettesjikt må påregnes på sikt, selv om det er vanskelig å si nøyaktig når.

- Sluket har oppnådd mer enn halvparten av forventet levetid.
Eldre sluk gir større mulighet for slitasje som kan føre til utettheter.

3. ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Innredning:
- Skap med glatte fronter.
- Veggskap med speil og belysning.
- Servant.

Undersøkelsen er i hovedsak visuell uten full funksjonstesting.

3. ETASJE > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning - 2

Sanitærutstyr:
- Dusjkabinett.
- Klosett.
- Opplegg for vaskemaskin.

Undersøkelsen er i hovedsak visuell uten full funksjonstesting.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

- Armaturer har passert halvparten av forventet levetid.
Eldre utstyr får gradvis mer slitasje og kan over tid få feil som krever utskifting eller reparasjoner.

- Steamfunksjon og radio er ute av bruk og koblet fra på kabinettet ifølge eier.

3. ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Avtrekk: Mekanisk avtrekk.
Tilluft: Luftespalte under dør for lufttilførsel.

Avtrekksventil er enkelt testet med papir. Det er ikke utført luftmålinger eller vurdering av ventilasjonsfunksjon utover dette.

3. ETASJE > BAD

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Tilstøtende vegger bak områder for våte soner er oppført i murverk som ikke gir mulighet for hulltaking i veggkonstruksjonen. Det er isteden benyttet fuktsøk med overflateindikator som en punktvis kontroll, der dette erfaringsmessig er ansett som hensiktsmessig, og det er ikke funnet indikasjoner på

fukt utover normale verdier.

KJØKKEN

3. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Alder på innredning: Ifølge eier fra byggeår, men fornyet i nyere tid med nye knotter, foliert benkeplate og malte fliser over benkeplaten.

Innredning:
- Kjøkkeninnredning med glatte fronter.
- Folierte benkeplate og benkebeslag.
- Rustfri stålkum.

Integrerte hvitevarer:
- Opplegg for oppvaskmaskin.

Undersøkelsen omfatter i hovedsak kontroll for fuktskader i gulvet. Det er utført visuell vurdering uten å flytte inventar eller demontere bygningsdeler. Fuktsøk med overflateindikator er gjort stikkprøvevis ved vanninstallasjoner, men ikke hele gulvet er målt. Innredningen er kun vurdert skjønnsmessig og overfladisk, uten funksjonstesting. Hvitevarer er ikke kontrollert. Egne undersøkelser av slitasje og funksjon anbefales generelt før kjøp.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

- Innredningen er eldre og viser normal bruksslitasje.

3. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Avtrekk: Kjøkkenet har avtrekk fra kjøkkenventilator, plassert over platetoppen.
Tilluft: Via ventil i vegg.

Her undersøkes prinsippene for ventilasjon og avtrekk fra kjøkkenet, uten luftmålinger eller tekniske undersøkelser av ventilatorer.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Type rør: Innvendige vannrør i kobber av eldre dato.
Synlighet: Anlegget er i hovedsak skjult.
Hovedstoppekran: Stoppekraner er lokalisert i bad og enkelt funksjonstestet.

Der innvendige vannrør er synlige, er det gjort en enkel visuell vurdering. Undersøkelsen er utført uten spesialkompetanse på rørinstallasjoner, og det kan være forhold som ikke oppdages. Der rør er skjult, baseres vurderingen på alder. Vanntrykk er skjønnsmessig vurdert ved å åpne to tappesteder samtidig, men uten å måle faktisk trykk. For en teknisk kontroll anbefales vurdering av kvalifisert fagperson.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Anbefalt brukstid for kobberrør er på 40- og 50 år avhengig av type rør. Teknisk levetid er 25 - 100 år.

- Vannledningene har passert halvparten av forventet levetid.
Eldre rør har økt risiko for lekkasjer, men hvor lenge de holder videre avhenger av kvalitet, vanntrykk og bruk. Utskiftning må derfor påregnes på sikt, uten at det kan angis en presis dato.

TG 2 Avløpsrør

Tilstandsrapport

Type rør: Synlige avløpsrør er i plast.
Synlighet: Anlegget er i hovedsak skjult.
Stakeluke: Ukjent.
Lufting: Ukjent.

Der avløpsrørene er synlige, er det gjort en enkel visuell vurdering. Undersøkelsen er utført uten spesialkompetanse på avløpsteknikk, og det kan være forhold som ikke oppdages. Der rørene er skjult, er vurderingen basert på alder. Avløpskapasitet er skjønnsmessig vurdert ved tapping fra to tappesteder, uten konkrete målinger. Det er gjort en generell vurdering av eventuell lukt fra avløpsanlegget i rommene, uten nærkontroll eller fysisk åpning av sluk eller tekniske komponenter. For en full teknisk vurdering må fagkyndig med relevant kompetanse engasjeres.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

- Rørene har passert halvparten av forventet levetid.
Eldre rør har økt risiko for lekkasjer, men det er vanskelig å si nøyaktig når utskifting blir nødvendig.

TG 1 Ventilasjon

Avtrekk: Boligen har mekanisk avtrekk fra kjøkken og bad. Friskluftsventiler i oppholdsrom.

Spørsmål til eier:
- Når var anlegget nytt, og er det eventuelt fornyet? Anlegget er fra byggeåret, men det er byttet enkelte ventiler.
- Når det sist ble inspisert eller rengjort? Det er sendt ut forespørsel og tilbud om rens til beboere.

Det er sett etter ventiler for tilluft og avtrekk i rom som krever det. Det er ikke utført luftmålinger eller tekniske vurderinger ved denne typen kontroll.

TG 2 Vannbåren varme

Type: Radiatorer.

Reguleringsventiler:
Er reguleringsventiler trege eller ikke lar seg bruke?
Nei.

Der rør er synlige, er det gjort en enkel visuell vurdering. Undersøkelsen er utført uten spesialkompetanse på rørinstallasjoner, og det kan være forhold som ikke oppdages. Der rør er skjult, baseres vurderingen på alder. Reguleringsventiler er ikke fysisk testet. For en teknisk kontroll anbefales vurdering av en fagperson med spesialkompetanse innen rørteknikk.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

- Vannrørene har passert halvparten av forventet levetid.
Eldre rør har større mulighet for lekkasjer, men nøyaktig tidspunkt for utskifting er vanskelig å forutsi.

TG 2 Elektrisk anlegg

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll.

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.

Type sikringer: Sikringsskap med automatsikringer og jordfeilbryter.

Andre elektriske varmekilder: Varmekabler er ifølge eier lagt i baderomsgulvet (varmekabler er skjult i konstruksjonen og tilstanden er ikke mulig å konstatere ved en visuell besiktigelse. Dersom varmekablenes funksjon er av viktighet anbefales det ytterligere undersøkelser)

1. Foreligger det eltilsynsrapport de siste 5 år, og det er ikke foretatt arbeid på anlegget etter denne, utenom retting av eventuelle avvik i eltilsynsrapport (dvs en el-tilsynsrapport uten avvik)?

Tilstandsrapport

Nei

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
   Ukjent.

3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
   Ukjent

4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
   Ukjent

5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
   Nei Merk at det er fremvist en tilsynrapport fra Elvia datert 2018, hvor det ikke ble registrert åpenbare avvik. Takstmannen er ukjent om det er utført endringer/oppgraderinger på el-anlegget i etterkant av dette tilsynet.

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Nei

7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
   Nei

Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank
   Nei

9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
   Nei

Inntak og sikringsskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
    Nei

11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
    Ja

12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
    Ja På grunn av anleggets alder og manglende eltilsyn i løpet av de fem foregående årene, bør en el-takstmann kontaktes for en utvidet el-kontroll av det elektriske anlegget slik at eventuelle avvik og tiltak kan kartlegges. På grunn av alderen bør påkostninger knyttet til fornying påregnes.

Generell kommentar

Det presiseres at undertegnede ikke har elektrofaglig kompetanse.

Elektriske installasjoner er strengt regulert med tekniske krav til installasjoner og kompetansekrav for de som utfører arbeidet. Kun fagfolk med nødvendige kvalifikasjoner, i henhold til forskrift om elektroforetak og kvalifikasjonskrav, kan utføre el-kontroll.

TG 0 Utstyr for varsling og slukking av brann

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål som fremkommer under. Tilstandsgraden er basert på retningslinjer til disse spørsmålene i bransjestandarden NS3600. Dette kan ikke sammenlignes med en fullstendig kontroll av branntekniske forhold av offentlig myndighet, eller en vurdering av boligens branntekniske forhold eller prosjektering fra en rådgiver med spesialkompetanse. En bygningssakkyndig har verken kompetanse til å gi slik veiledning eller lov til å foreta en slik kontroll.

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen. Det kan være feil og mangler om branntekniske forhold som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller rådgivning.

Hentet fra Forskrift om brannforebygging:

Tilstandsrapport

Eieren av boliger og fritidsboliger skal sørge for at byggverkene har brannalarmanlegg eller et tilstrekkelig antall røykvarslere. Det skal være minst én detektor eller røykvarsler i hver etasje, som skal dekke kjøkken, stue, sone utenfor soverom og sone utenfor tekniske rom. Alarmen skal kunne høres tydelig på oppholdsrom og soverom når dørene mellom rommene er lukket.

Eieren skal sørge for at boliger og fritidsboliger er utstyrt med minst ett av følgende slokkeutstyr som kan brukes i alle rom:

a.formfast brannslange med innvendig diameter på minst 10 mm fast tilkoblet vannforsyningsnett
b.pulverapparat på minst 6 kg med ABC-pulver
c.skum- eller vannapparat på minst 9 liter
d.skum- eller vannapparat på minst 6 liter med effektivitetsklasse på minst 21A
e.annet manuelt slokkeutstyr med tilsvarende slokkekapasitet.

I denne boligen:
Brannslukningsutstyr: Ja.
Røykvarsler: Ja.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
   Nei

2. Er det skader på brannslokkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
   Nei

3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
   Nei

4. Er det skader på røykvarslere?
   Nei

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

Arealmålinger og arealoppsett er basert på Norsk standard 3940:2023 Areal- og volum-beregninger av bygninger. Arealet gjelder for tidspunktet da boligen ble målt

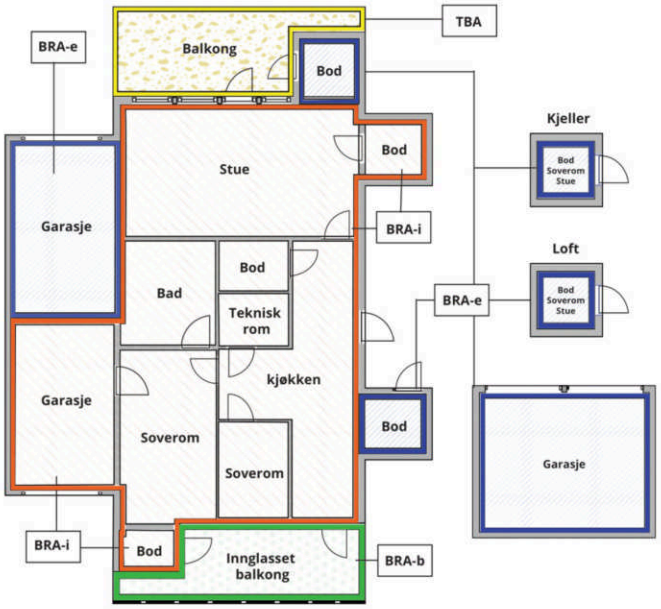
Hva er måleverdig areal?

Arealet i rommet må ha minst 1,90 m fri høyde over gulvet og minst bredde på 0,60 m. Et loft med skråtak vil for eksempel bare få registrert målbart areal der høyden er minst 1,90 m og bredden minst 0,60 m. Rommet må ha dør eller luke og gangbart gulv.

Hva er bruksareal?

BRA = BRA-i + BRA-e + BRA-b

Bruksarealet for bygningen er bruttoarealet minus arealet som opptas av yttervegger.





Carport og/eller garasjeplass i felles garasjeanlegg er ikke måleverdig areal

Internt bruksareal **(BRA-i)**	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal **(BRA-e)**	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boder
Innglasset balkong mv **(BRA-b)**	Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal **(TBA)**	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)
Gulvareal **(GUA)**	Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde). Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde. GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

Areal kan være komplisert eller umulig å måle opp nøyaktig fordi det er vanskelig å fastslå tykkelsen på innervegger, skjevheter i og utforming av bygningskonstruksjoner som karnapp, buer og vinkler som ikke er rette, åpne rom over flere etasjer og så videre.

Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en matematisk beregning basert på antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for å beregne eiendommens verdi.

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

Den bygningssakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget,og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningssakkyndig avdekker at en bolig ikke ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggteknisk forskrift på befaringstidspunktet, skal det opplyses om dette.

Reglene om bruksendring og brannceller kan være kompliserte. Søk videre faglige råd om rapporten ikke gir deg svar. Den bygningssakkyndige kan ikke vurdere og svare på alle spørsmål, og kan heller ikke vite om kommunen kan gi unntak for kravene som gjelder. Vil du vite mer?

Om brannceller

En branncelle er hele eller avgrensede deler av en bygning hvor en brann fritt kan utvikle seg uten at den kan spre seg til andre bygninger eller andre deler av bygningen i løpet av en fastsatt tid.

Om bruksendring

Bruksendring er å endre bruken av et rom fra en tillatt bruk til en annen. Dette kan kreve søknad og tillatelse, for eksempel hvis du endrer et rom fra bod til soverom eller arbeidsrom,eller hvis du endrer en bolig til to separate boliger.

Rom for varig opphold har krav til takhøyde, romstørrelse,rømningsvei og lysforhold som må være oppfylt. Du kan søke kommunen om unntak for kravene, men kan ikke regne med å få unntak for krav som går på helse og sikkerhet, for eksempel krav til rømningsvei.

Bruksendring som krever godkjenning, og som ikke er søkt bruksendret, er ulovlig. Kommunen kan etter plan- og bygningsloven kapittel 32 forfølge overtredelser. Kommunen kan pålegge deg å avslutte den ulovlige bruken, eventuelt å rette eller tilbakeføre rommet til godkjent bruk.

Arealer

Boligbygg med flere boenheter

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
3. Etasje	86		10	96	
Bakkeplan		5		5	
SUM	**86**	**5**	**10**		
SUM BRA	**101**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
3. Etasje	Entré, gang, bad, soverom 1, soverom 2, stue, kjøkken, omkledningsrom		Innglasset balkong
Bakkeplan		Bod	

Kommentar

Oppmålingen er fysisk utført med en håndholdt avstandsmåler som har nøyaktighet på +/- 1 mm.
Rommene betegnes slik de fremstår og blir benyttet som under befaringen, selv om de i enkelte tilfeller kan avvike fra godkjente byggetegninger og gjeldende byggeregler. Angivelsen av rom for varig opphold i rapporten innebærer ikke nødvendigvis at rommet er, eller kan bli, godkjent for varig opphold i samsvar med dagens forskriftskrav.
Arealmålingen er ikke kontrollert opp mot godkjente plantegninger.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger
Kommentar: Godkjente byggetegninger er ikke kontrollert ved dette oppdraget.

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggteknisk forskrift? ☐ Ja ☑ Nei

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☑ Ja ☐ Nei

Kommentar:
- Byttet vinduer og balkongdør.
- Pusset opp balkong.
- Montert ny innredning i bad.
- Malt overflater.
- Montert garderobeskap.
- Overflateoppusset kjøkken.

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde? ☐ Ja ☑ Nei

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Tabellen under viser fordelingen av P-ROM og S-ROM etter veiledningen til NS 3940: 2012. Dette er til informasjon og til sammenligning. Tallene er omtrentlige, kan avvik fra faktiske målinger og er ikke juridisk bindende

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Boligbygg med flere boenheter	86	10

Kommentar	
Boligbygg med flere boenheter	Fastsetting av P-rom og S-rom utføres i henhold til Takstbransjens retningslinjer for arealmåling (2014).

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
04.12.2025	Martin Sjønnesen	Takstingeniør
	Håkon Olsvik Fjukstad	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	191	151		0	15210.7 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse
Høgåsveien 60

Hjemmelshaver
Liakollen Borettslag

Andelsobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
/LIAKOLLEN BORETTSLAG	946475610			Fjukstad Håkon Olsvik

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer
109

Eiendomsopplysninger

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger. Rørene er ikke vurdert eller undersøkt i denne rapporten.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger. Rørene er ikke vurdert eller undersøkt i denne rapporten.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Plantegninger	01.12.2025		Ikke gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	05.12.2025	
2	05.12.2025	
3	18.12.2025	
4	28.12.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Forutsetninger

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ

•Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.

•Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen. Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten vil normalt ikke fremheve positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

•For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må du vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler vil avhenge av registrerte avvik og tiltak som kommer frem i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag basert på prisintervaller. Anslaget må ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Utbedringskostnadene vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

•Vurdering mot byggeregler
Den bygningssakyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Noen rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

PRESISERINGER

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget. Tilleggsbygninger, som for eksempel garasje, gis kun en enkel beskrivelse.

Avvik er vurdert ut fra tekniske forskrifter på godkjenningstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler er vurdert etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i. våtrom (bad, vaskerom) og andre fuktutsatte rom

ii. forhold knyttet til brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller osv.

•For skjulte konstruksjoner, som vann og avløp uten dokumentasjon, er kvalitet og alder vurdert.

•Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning og høyttalere, skal ikke demonteres for å sjekke dampsperren bak. Dette er av hensyn til bygningssakkyndiges kompetanse og risikoen for skade.

•Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje) eller andre bygningsdeler, skal skje etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan i visse tilfeller unnlates (ref. forskrift til avhendingslova).

•Kontroll av romfunksjoner for P-ROM blir bare utført når det ikke foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, eller når tegninger ikke stemmer med dagens bruk.

•Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av branntekniske forhold og elektriske installasjoner i boligen hvis det er mer enn fem år siden siste el-tilsyn. Ved behov for grundigere undersøkelser, kan bygningssakkyndig anbefale boligkjøper ta kontakt med offentlige myndigheter eller en kvalifisert elektrofaglig fagperson.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

Etter avtale med eier kan tilstandsanalysen utvides til også å omfatte tilleggsundersøkelser utover minimumskravet i forskriften.

BEFARINGEN

Rapporten gir en vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som fremkommer av forskrift til avhendingslova. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler. NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) har undersøkelsesnivå 1 til 3, hvor nivå 1 er det laveste og basert på visuell observasjon. Rapporten er basert på undersøkelsesnivå 1, med noen få unntak: våtrom og rom under terreng.

I praksis betyr dette at:

•befaringen skal begrenses til kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).

•flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert.

•det blir ikke utført funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, elektrisk anlegg, osv.

•det gis ikke en vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.

•inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. I en del situasjoner er det ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å undersøke taket fra utsiden, og da vil vurderingen være basert på alder og materialer.).

•stikkprøvetakninger er tilfeldig valgt og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

UTTRYKK OG DEFINISJONER

•Referansenivå: kravet til bygningsdelen eller rommet på byggetidspunktet.

•Tilstand: byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.

•Symptom: forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik og alder.

•Skadegjørere: i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

•Fuktsøk: overflatesøk med egnet søkeutstyr som fuktindikator eller visuelle observasjoner.

Forutsetninger

•Fuktmåling: måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr, blant annet hammerelektrode og pigger.

•Hulltaking: boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.

•Normal slitasjegrad: forventet slitasje av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

•Forventet gjenværende brukstid: anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk vil kunne tjene sitt formål (NS 3600:2018, termer og definisjoner punkt 3.9).

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

•Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.

•Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.

•Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttede vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.

•Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

•Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

•Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.

•I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.

•Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

PERSONVERN

Verdi, takstingeniøren og takstforetaket behandler personopplysninger som takstingeniøren trenger for å kunne utarbeide rapporten. Personvernerklæring med informasjon om bruk av personopplysninger og dine rettigheter finner du her Personvernerklæring - iVerdi

Tilstandsgradene (TG) gjenspeiler undersøkelser utført i henhold til forskrift til avhendingsloven (Tryggere bolighandel). Metoder og omfang følger forskriftens krav, men undersøkelsene avdekker ikke nødvendigvis alle mulige avvik eller skader. Oppdraget omfatter de bygningsdelene og forholdene som fremgår av rapporten. For forhold utenfor rapportens omfang anbefales det å innhente vurdering fra fagfolk.

Kostnadsestimatene er sjablongmessig vurdert og gjelder rimeligste utbedring av de beskrevne avvikene som gir TG 3, ikke oppgradering til høyere standard. For mer presise kostnader bør det innhentes tilbud etter nærmere undersøkelser. Rapporten angir normalt ikke konkrete tiltak.

Bildene i rapporten er eksempler og er ikke uttømmende for alle avvik/skader.

Eventuelle godkjente plantegninger er ikke kontrollert mot dagens bruk, da dette er utenfor oppdragets omfang.
Horisontal- og vertikalmålinger av gulv (med unntak av våtrom), vegger, himlinger og andre konstruksjoner inngår ikke i dette oppdraget. Skjevheter er derfor ikke dokumentert. Dersom planlagt bruk eller ombygging forutsetter rette gulv, etasjeskillere, vegger eller himlinger, bør det gjøres nødvendige vurderinger med målinger av fagkyndig under visning før kjøp.

Pipe og tilknyttede ildsteder er ikke undersøkt eller vurdert i denne rapporten. Undersøkelse av pipe og ildsted anbefales utført av kvalifisert fagperson, i samråd med brann- og feiervesen eller annen offentlig godkjenningsmyndighet.

Vurderingene av det elektriske anlegget og VVS-installasjonene er forenklet, da undertegnede ikke har spesialisert kompetanse på disse områdene. For grundigere vurderinger bør en kvalifisert spesialist kontaktes.

Rapporten viser kun synlige avvik og mangler basert på oppdragets omfang og synlige forhold under befaringen, uten å garantere for skjulte eller fremtidige problemer. Mindre forhold som er åpenbare og uten stor betydning, kommenteres vanligvis ikke.

Boligen var møblert under befaringen. Tunge møbler og inventar ble ikke flyttet under befaringen. Derfor kan eventuelle avvik eller skader som skjuler seg bak disse, ikke bli avdekket i rapporten.

Informasjon om tilknyttede arealer, fellesarealer, oppgraderinger, oppvarmingskilder, årstall og generelle opplysninger er basert på opplysninger fra selger eller selgers representant, hvis ikke annet

Forutsetninger

er oppgitt.
Rapporten beskriver eiendommens tilstand på befaringstidspunktet og gir ingen garantier for fremtidige forhold eller skader som ikke oppdages med undersøkelsesmetoden. Endringer eller skader etter befaringen er selgers ansvar å melde fra om, slik at rapporten kan oppdateres. Rapporten gjelder kun for ett salg og kan ikke brukes senere innen gyldighetsperioden.

Utførende er ikke ansvarlig for manglende eller feil informasjon fra selger eller deres representant. Rapporten fritar ikke kjøper fra undersøkelsesplikten. Selger eller deres representant må gå gjennom rapporten og melde fra om feil eller mangler før bruk. Ved mulige problemområder anbefales det å hente inn fagfolk for videre undersøkelser og tiltak.

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
Privatmegleren Vestby

Oppdragsnr.
323251076

Selger 1 navn
Håkon Olsvik Fjukstad

Gateadresse
Høgåsveien 60

Poststed	Postnr
OSLO	1259

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

År: 2020

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 5

Antall måneder: 9

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap

Polise/avtalenr.

Spørsmål for alle typer eiendommer

Document reference: 323251076

1 Kjenner du til om det er/har vært feil tilknyttet våtrommene, f.eks. sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Det oppsto fire hull i forbindelse med at det har blitt skiftet baderomsmøbel, dette er tettet igjen med baderomsfug av meg.

2 Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?

Svar: Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse: Faglærte venner som har gjort en vennetjeneste i 2023 ifbm montering av baderomsmøbel med tilhørende speil med lysarmatur.

Arbeid utført av: IR

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

☑ Nei ☐ Ja

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

☑ Nei ☐ Ja

3 Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

4 Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?

Svar: Nei

5 Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?

☑ Nei ☐ Ja

6 Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Grunnet en svakhet i balkong tilhørende leilighet over som i 2021 ble totalrehabilitert, var det en lekkasje ned i stueveggen i 2018. Enkelte tiltak ble foretatt den gang da - i senere tid har og OBOS Prosjektleder kommet og gjennomført fuktmålinger - uten at noen videre tiltak har blitt gjennomført da det ikke var påvist noe fukt.

7 Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

8 Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Ukjent, men forrige eier har trolig montert på gulv selv som bærer preg av å ikke være korrekt montert. Enkelte visuelle glipper kan sees.

9 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

10 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?

☑ Nei ☐ Ja

11 Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

Svar: Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse: Kun ifbm påkobling av lysarmatur på nytt speil tilhørende nytt baderomsmøbel. I tillegg ble strøm tilhørende steamdusj frakoblet grunnet at vann hadde lekket gjennom radiodisplay i steamdusjen som vennetjenester i 2023.

Arbeid utført av: IR

11.1 Foreligger det samsvarserklæring (i henhold til forskrift om elektriske lavspenningsanlegg)?

☑ Nei ☐ Ja

12 Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 323251076

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☑ Nei ☐ Ja

14 Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. drenering, murerarbeid, tømrerarbeid etc)?

☑ Nei ☐ Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

16 Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Ble montert opp både screen, to nye kontakter og varmelampe på balkong i 2021 av elektriker.
Arbeid utført av	SB Pettersen Elektro AS

17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?

☑ Nei ☐ Ja

18 Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?

☑ Nei ☐ Ja

19 Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser?

☑ Nei ☐ Ja

20 Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☑ Nei ☐ Ja

23 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?

☑ Nei ☐ Ja

24 Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?

☑ Nei ☐ Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

25 Kjenner du til om sameiet/laget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?

☑ Nei ☐ Ja

26 Kjenner du til vedtak/forslag til vedtak om forhold vedr. eiendommen som kan medføre økte felleskostnader/økt fellesgjeld?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	På vårparten 2026 skal rekkehusene i nabolaget få nye balkonger. Dette vil medføre en ukjent økning i felleskostnader. I 2028 er det og tanke om å gjøre noen utbedringer for fellesgarasjen.

27 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger) som rotter, mus, maur eller lignende?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	Borettslaget som helhet har det en og annen sjelden gang vært rapportert om mus i søppelrom.

28 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger)?

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 323251076

Tilleggskommentar

Jeg bekrefter at opplysningene er gitt etter beste skjønn. Jeg er kjent med at dersom jeg har gitt ufullstendige, uriktige eller misvisende opplysninger om eiendommen, vil forsikringsselskapet kunne søke hel eller delvis regress for sine utbetalinger eller redusere sitt ansvar helt eller delvis, jfr. vilkår for boligselgerforsikring punkt 7.1 og forsikringsavtaleloven kapittel 4.

Jeg er orientert om mitt mulige ansvar som selger etter avhendingsloven, eventuelt etter kjøpsloven (aksjeboliger), og om forsikringsgiver sitt boligselgerforsikringstilbud.

Jeg er klar over at avtale om forsikring er bindende. Jeg er også klar over at premietilbudet først kan påberopes når boligen er solgt (budaksept). Premietilbudet som er gitt av megler er bindende for forsikringsgiver i 6 – seks – måneder fra oppdragsinngåelse med megler.

Etter dette vil premien og forsikringsvilkårene kunne justeres. Når premietilbudet ikke lenger er bindende for forsikringsselskapet må egenerklæringsskjemaet signeres på nytt og eventuelle endringer påføres. Det vil da være forsikringspremien og forsikringsvilkårene på ny signeringsdato som legges til grunn.

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

- mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigenede linje, søsken, eller
- mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
- når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringseiendom
- etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.
- ved salg av helårs- og fritidsbolig er det krav til at det foreligger tilstandsrapport i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

Forsikringsselskapet kan ved skriftlig samtykke akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller.

Dersom forsikringsselskapet ikke har gitt skriftlig samtykke, kan erstatningen bortfalle.

Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse.

Forøvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf avhendigsloven § 3-10 og kjøpsloven § 20 (aksjeboliger).

Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

☑ Jeg ønsker boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med kjøp av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtagelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er innforstått med at eiendomsmegleren ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8% av total forsikringspremie er honorar til Söderberg & Partners.

☐ Jeg ønsker ikke boligselgerforsikring, men megler har tilbudt meg å kjøpe slik forsikring.

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 323251076

E-Signing validated

secured by IN GROUPE

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Håkon Olsvik Fjukstad	7c86bcc11e1ea3007c760e77d712f775fb379d79	26.12.2025 12:29:47 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 323251076

- This is a PDF document digitally signed by IN Groupe's E-Signing service.
- The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to IN Groupe by a third party. Validating the signature confirms that the contents have not been modified since the time of signing.
- For more information about document formats, see https://doc.ingroupe.com/developer

Høgåsveien 60

Nabolaget Holmsåsen/Tiriltunga - vurdert av 77 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere

SKOLER

Toppåsen skole (1-7 kl.) 283 elever, 18 klasser	6 min 0.5 km
Lusetjern skole (1-7 kl.) 253 elever, 24 klasser	12 min 1.1 km
Rosenholm skole (1-7 kl.) 277 elever, 23 klasser	19 min 1.6 km
Holmlia skole (8-10 kl.) 346 elever, 21 klasser	14 min 1.2 km
Hauketo skole (8-10 kl.) 326 elever, 30 klasser	4 min 2 km
Bjørnholt videregående skole 900 elever	9 min 5.4 km
Lambertseter videregående skole 825 elever, 30 klasser	16 min 7.8 km

OFFENTLIG TRANSPORT

Liakollen Linje 77B	3 min 0.2 km
Holmlia stasjon Linje L2, L2x	10 min 0.8 km
Ljabru Linje 13, 19	8 min 4 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	21 min 11.8 km
Oslo Gardermoen	49 min

BARNEHAGER

Holmsåsen Fus barnehage (0-5 år) 68 barn	5 min 0.4 km
Fjeldlund barnehage (1-5 år) 53 barn	10 min 0.9 km
Lia barnehage (1-5 år) 61 barn	11 min 0.9 km

DAGLIGVARE

Rema 1000 Holmlia	8 min
Kiwi Holmlia Sentervei	12 min

FINN

Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen.
Copyright © Finn.no AS 2025

VARER/TJENESTER

Holmlia Kjøpesenter	11 min
Vitusapotek Holmlia	11 min
Holmlia Vinmonopol	12 min

SPORT

Toppåsen skole	4 min
Høgåsveien balløkke	5 min
Lia Trening	11 min
Holmlia Bad	13 min

«Det er trygt og godt å bo her»

— Sitat fra en lokalkjent

Støynivået
Lite støynivå 93/100

—

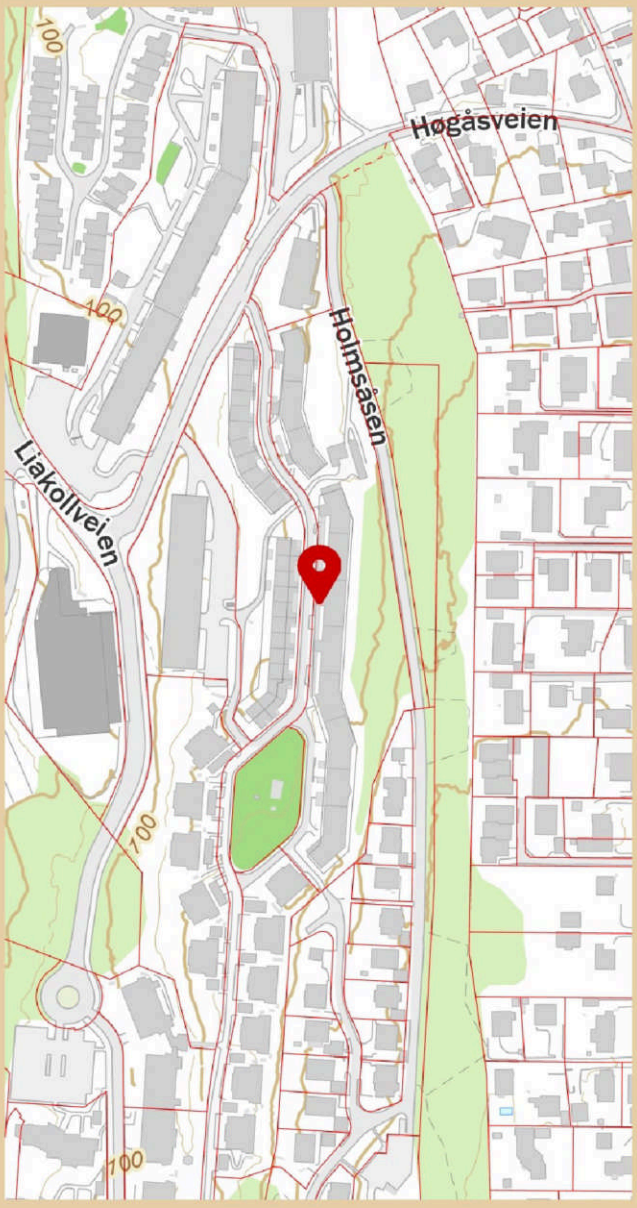
Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 88/100

—

Gateparkering
Lett 87/100

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Tog
- Egen bil



FINN

Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen.
Copyright © Finn.no AS 2025

Høgåsveien 60

Nabolaget Holmsåsen/Tiriltunga - vurdert av 77 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere

SKOLER

Toppåsen skole (1-7 kl.) 283 elever, 18 klasser	6 min 0.5 km
Lusetjern skole (1-7 kl.) 253 elever, 24 klasser	12 min 1.1 km
Rosenholm skole (1-7 kl.) 277 elever, 23 klasser	19 min 1.6 km
Holmlia skole (8-10 kl.) 346 elever, 21 klasser	14 min 1.2 km
Hauketo skole (8-10 kl.) 326 elever, 30 klasser	4 min 2 km
Bjørnholt videregående skole 900 elever	9 min 5.4 km
Lambertseter videregående skole 825 elever, 30 klasser	16 min 7.8 km

OFFENTLIG TRANSPORT

Liakollen Linje 77B	3 min 0.2 km
Holmlia stasjon Linje L2, L2x	10 min 0.8 km
Ljabru Linje 13, 19	8 min 4 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	21 min 11.8 km
Oslo Gardermoen	49 min

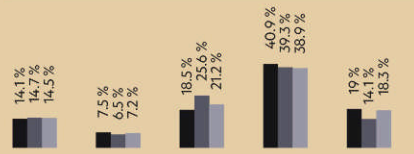
BARNEHAGER

Holmsåsen Fus barnehage (0-5 år) 68 barn	5 min 0.4 km
Fjeldlund barnehage (1-5 år) 53 barn	10 min 0.9 km
Lia barnehage (1-5 år) 61 barn	11 min 0.9 km

DAGLIGVARE

Rema 1000 Holmlia	8 min
Kiwi Holmlia Sentervei	12 min

ALDERSFORDELING



Område	Personer	Husholdninger
Holmsåsen/Tiriltunga	1 492	721
Oslo og omegn	999 185	490 708
Norge	5 425 412	2 654 586

Opplevd trygghet
Veldig trygt 88/100

Kvalitet på skolene
Veldig bra 77/100

Naboskapet
Godt vennskap 76/100

FINN Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2025

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Tog
- Egen bil

SPORT

Toppåsen skole	4 min
Høgåsveien balløkke	5 min
Lia Trening	11 min
Holmlia Bad	13 min

«Det er trygt og godt å bo her»

— Sitat fra en lokalkjent

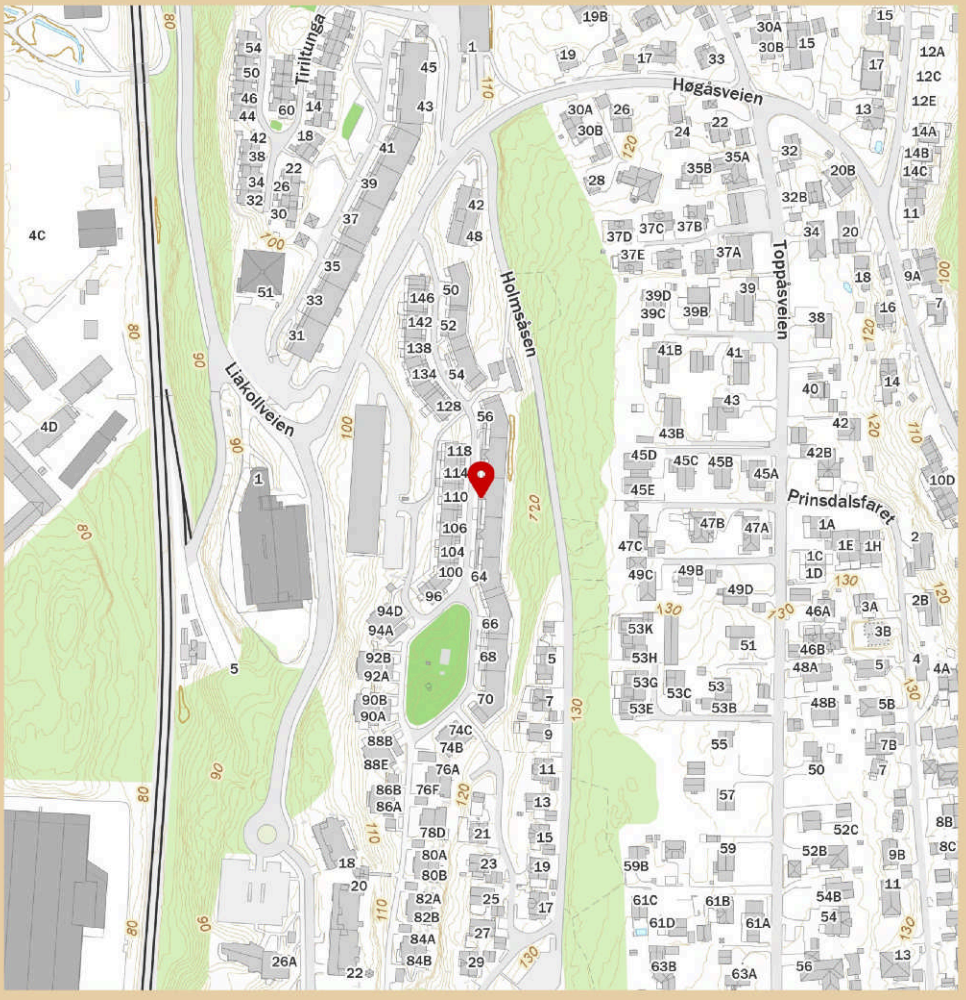
Støynivået
Lite støynivå 93/100

—

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 88/100

—

Gateparkering
Lett 87/100



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2025

Høgåsveien 60

Nabolaget Holmsåsen/Tiriltunga - vurdert av 77 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere

SKOLER

Toppåsen skole (1-7 kl.) 283 elever, 18 klasser	6 min 0.5 km
Lusetjern skole (1-7 kl.) 253 elever, 24 klasser	12 min 1.1 km
Rosenholm skole (1-7 kl.) 277 elever, 23 klasser	19 min 1.6 km
Holmlia skole (8-10 kl.) 346 elever, 21 klasser	14 min 1.2 km
Hauketo skole (8-10 kl.) 326 elever, 30 klasser	4 min 2 km
Bjørnholt videregående skole 900 elever	9 min 5.4 km
Lambertseter videregående skole 825 elever, 30 klasser	16 min 7.8 km

OFFENTLIG TRANSPORT

Liakollen Linje 77B	3 min 0.2 km
Holmlia stasjon Linje L2, L2x	10 min 0.8 km
Ljabru Linje 13, 19	8 min 4 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	21 min 11.8 km
Oslo Gardermoen	49 min

BARNEHAGER

Holmsåsen Fus barnehage (0-5 år) 68 barn	5 min 0.4 km
Fjeldlund barnehage (1-5 år) 53 barn	10 min 0.9 km
Lia barnehage (1-5 år) 61 barn	11 min 0.9 km

DAGLIGVARE

Rema 1000 Holmlia	8 min
Kiwi Holmlia Sentervei	12 min

FINN Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2025

VARER/TJENESTER

Holmlia Kjøpesenter	11 min
Vitusapotek Holmlia	11 min
Holmlia Vinmonopol	12 min

SPORT

Toppåsen skole	4 min
Høgåsveien balløkke	5 min
Lia Trening	11 min
Holmlia Bad	13 min

«Det er trygt og godt å bo her»

— Sitat fra en lokalkjent

Støynivået
Lite støynivå 93/100

—

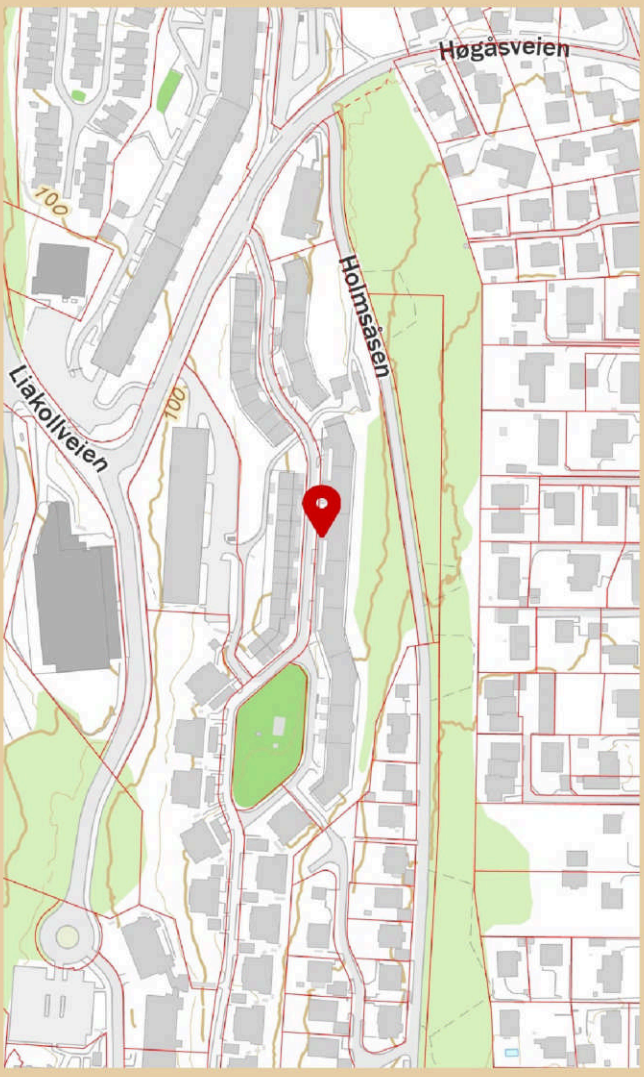
Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 88/100

—

Gateparkering
Lett 87/100

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

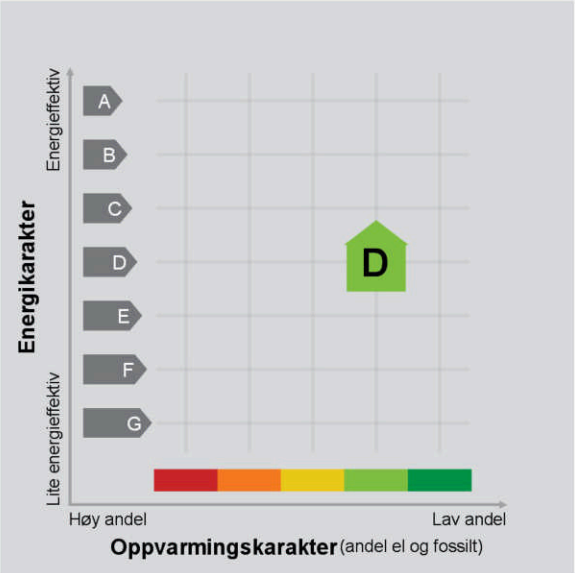
- Tog
- Egen bil



FINN Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2025

ENERGIATTEST

Adresse	Høgåsveien 60
Postnummer	1259
Sted	OSLO
Kommunenavn	Oslo
Gårdsnummer	191
Bruksnummer	151
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	81082367
Bruksenhetsnummer	H0302
Merkenummer	Energiattest-2025-198454
Dato	09.12.2025
Innmeldt av	OBOS Prosjekt AS



Energimerket angir boligens energistandard. Energimerket består av en energikarakter og en oppvarmingskarakter, se i figuren. Energimerket symboliseres med et hus, hvor fargen viser oppvarmingskarakter, og bokstaven viser energikarakter.

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren.
A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

Oppvarmingskarakteren forteller hvor stor andel av oppvarmingsbehovet (romoppvarming og varmtvann) som dekkes av elektrisitet, olje eller gass.
Grønn farge betyr lav andel el, olje og gass, mens rød farge betyr høy andel el, olje og gass.
Oppvarmingskarakteren skal stimulere til økt bruk av varmepumper, solenergi, biobrensel og fjernvarme.

Om bakgrunnen for beregningene, se www.enova.no/energimerking.

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

Energibehovet påvirkes av hvordan man benytter boligen, og kan forklare avvik mellom beregnet og målt energibruk. Gode energivaner bidrar til at energibehovet reduseres. Energibehovet kan også bli lavere enn normalt dersom:

- deler av boligen ikke er i bruk,
- færre personer enn det som regnes som normalt bruker boligen, eller
- den ikke brukes hele året.

Gode energivaner

Ved å følge enkle tips kan du redusere ditt energibehov, men dette vil ikke påvirke boligens energimerke.

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen
Tips 2: Luft kort og effektivt
Tips 3: Redusér innetemperaturen
Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Boligdata som er grunnlag for energimerket

Energimerket og andre data i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier da attesten ble registrert. Nedenfor er en oversikt over oppgitte opplysninger, som boligeier er ansvarlig for.

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/om-energiattesten/beregning-av-energikarakteren/.

Bygningskategori:	Boligblokker
Bygningstype:	Leilighet
Byggeår	1991
Bygningsmateriale:	
BRA:	86
Ant. etg. med oppv. BRA:	
Detaljert vegger:	Ja
Detaljert vindu:	Ja

For oversikt over bygnings-/beregnings-data, se Vedlegg 1.

Teknisk installasjon

Ventilasjon

Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.enova.no/energimerking, og logge inn via ID-porten/Altinn. På siden "Eiendommer" kan du søke opp bygninger og hente fram energiattester som er laget tidligere. For å se detaljer for en bolig hvor det er brukt detaljert registrering må du velge "Gjenbruk" av aktuell attest under Offisielle energiattester i skjermbildet "Valgt eiendom". Boligeier er ansvarlig for at det blir brukt riktige opplysninger. Eventuelle gale opplysninger må derfor tas opp med selger eller utleier da dette kan ha betydning for prisfastsettelsen.
Det kan når som helst lage en ny energiattest.

Om energimerkeordningen

Enova er ansvarlig for energimerkeordingen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031 (https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/faktaark-til-...).

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 24 24 08 95 eller svarer@enova.no.

Pliktene ved energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

Nærmere opplysninger om energimerkeordningen kan du finne på www.enova.no/energimerking.

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. 24 24 08 95.

Bygningsdata: Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende eiendom

Adresse	Bygningsnummer	Bruksenhetsnummer	Seksjonsnummer	Festenummer	Andelsnummer
Høgåsveien 60	81082367	H0302	0	0	109

Enhet	Inngangsverdi
Bygningskategori	BOLIGBLOKKER
Bygningskategori-Id (NVE-Id)	2
Bygningstype	LEILIGHET
Byggeår	1991

Byggstandard

Type bygg	
TEK standard	

Energivurdering

Pliktig energivurdering	
Kjelanlegg	
Er vurdering opplastet	
Dato for opplastning	
Varmeanlegg	
Er vurdering opplastet	
Dato for opplastning	
Kjøleanlegg	
Er vurdering opplastet	
Dato for opplastning	
Ventilasjonsanlegg	
Er vurdering opplastet	
Dato for opplastning	

Areal yttervegger	36 m²
Areal tak	0 m²
Areal gulv	0 m²
Areal vinduer, dører og glassfelt	9 m²
Oppvarmet BRA	86 m²
Totalt BRA	86 m²
Oppvarmet luftvolum	206 m³
U-verdi for yttervegger	0,30 W/(m²·K)
U-verdi for tak	0,00 W/(m²·K)
U-verdi for gulv	0,00 W/(m²·K)
U-verdi for vinduer, dører og glassfelt	2,20 W/(m²·K)
Arealandel for vinduer, dører og glassfelt	10,8 %
Normalisert kuldebroverdi	0,10 W/(m²·K)
Normalisert varmekapasitet	63,2 Wh/(m²·K)
Lekkasjetall	2,50 1/h
Dato for måling av lekkasjetall (en forutsetning for å kunne få karakter A)	
Temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner	0 %
Estimert årsgjennomsnittlig temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner pga. frostsikring	0 %
Spesifikk vifteeffekt (SFP) relatert til luftmengder i driftstiden	2,50 kW/(m³/s)
Spesifikk vifteeffekt (SFP) relatert til luftmengder utenfor driftstiden	1,50 kW/(m³/s)
Gjennomsnittlig spesifikk ventilasjonsluftmengde i driftstiden	1,39 m³/(m²·h)
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for oppvarmingssystemet	83 %
Installert effekt for romoppvarming og ventilasjonsvarme (varmebatteri)	50 W/m²
Settpunkt-temperatur for oppvarming i driftstiden	21,0 °C
Årsgjennomsnittlig kjølefaktor for kjølesystemet	250 %
Settpunkt-temperatur for kjøling	22,0 °C
Installert effekt for romkjøling og ventilasjonskjøling	0 W/m²
Spesifikk pumpeeffekt oppvarming (SPP)	0,00 kW/(l/s)

Driftstider, antall timer i døgn med drift

Driftstid ventilasjon	24 h
Driftstid oppvarming	16 h
Driftstid kjøling	24 h
Driftstid lys	16 h
Driftstid utstyr	16 h
Driftstid varmtvann	16 h
Driftstid personer	24 h

Spesifikt effektbehov for belysning i driftstiden	1,95 W/m²
Spesifikt varmetilskudd fra belysning i driftstiden	1,95 W/m²
Spesifikt effektbehov for utstyr i driftstiden	3,00 W/m²
Spesifikt varmetilskudd fra utstyr i driftstiden	1,80 W/m²
Spesifikt effektbehov for varmtvann i driftstiden	5,10 W/m²
Spesifikt varmetilskudd fra varmtvann i driftstiden	0,00 W/m²
Spesifikt varmetilskudd fra personer i driftstiden	1,50 W/m²
Total solfaktor for vindu og solskjerming (Ø/S/V/N)	0,75
Gjennomsnittlig karmfaktor	0,20
Solskjermingsfaktor pga. horisont, nærliggende bygninger, vegetasjon og eventuelle bygningsutspring	1,00
Oppvarmingssystem(er)	Fjernvarme
Varmefordelingssystem	Punktoppvarming
Eventuell varmekilde for varmepumpe og fordeling	
Manuell eller automatisk solskjerming	MANUELL

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert elektrisitet

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av elektrisk varmesystem	0,00
Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av varmepumpe	0,00
Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av solfangeranlegg	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av elektrisk varmesystem	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av elektrisk varmepumpe	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av solfangeranlegg	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for elektrisk varmesystem	0,90
Årsgjennomsnittlig effektfaktor for varmepumpeanlegg	2,10
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for termisk solfangeranlegg	9,00

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert olje

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av oljebasert varmesystem	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av et oljebasert varmesystem	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det oljebaserte varmesystemet	0,80

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert gass

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av gassbasert varmesystem	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av et gassbasert varmesystem	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det gassbaserte varmesystemet	0,85

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert fjernvarme

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av fjernvarmebasert varmesystem	1,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av fjernvarmebasert varmesystem	1,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det fjernvarmebaserte varmesystemet	0,83

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert biobrensel

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av biobrenselbasert varmesystem	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av biobrenselbasert varmesystem	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det biobrenselbaserte varmesystemet	0,77

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert annen energivare

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av varmesystem basert på andre energivarer	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av et varmesystem basert på andre energivarer	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for varmesystem for andre energibærere	0,98

Klimastasjon / kilde	Oslo (MeteoNorm)
Dato for beregning	29.2.2016

Henvisning til dokumentasjon for inndata eller begrunnelse for avvik fra normative tillegg til NS 3031 eller andre forhold vedr. beregningene

Beregningsprogram

Navn programvare	SIMIEN
Versjon	6
Produsent / leverandør	ProgramByggerne
Beskrivelse: Månedsberegning / timesberegning / dynamisk	Dynamisk timesberegning

Energirådgiver

Firma	OBOS Prosjekt AS

Beregningsresultater som er input til attestgenerator i EMS

Netto energibudsjett

Romoppvarming	kWh/år
Ventilasjonsvarme	kWh/år
Varmtvann	kWh/år
Vifter	kWh/år
Pumper	kWh/år
Belysning	kWh/år
Teknisk utstyr	kWh/år
Romkjøling	kWh/år
Ventilasjonskjøling	kWh/år
TotaltNettoEnergibehov	kWh/år

Beregnet levert energi ved normalisert klima	13 130 kWh/år
Beregnet spesifikk levert energi ved normalisert klima	152,49 kWh/(m²·år)
Beregnet levert energi til oppvarming og varmtvann ved normalisert klima	9 912 kWh/år
Beregnet spesifikk levert energi ved lokalt klima	152,49 kWh/(m²·år)
Beregnet levert energi ved lokalt klima	13 130 kWh/år

Målt energibruk (levert energi), temperaturkorrigert målt energi for et år.

Elektrisitet	0 kWh/år
Olje	0 liter/år
Gass	0,0 Sm³/år
Fjernvarme	0 kWh/år
Biobrensel	0 kg/år
Annen energivare	0 kWh/år
Totalt	0 kWh/år

Beregnet levert energi ved normalklima

Elektrisitet	3 217 kWh/år
Olje	0 kWh/år
Gass	0 kWh/år
Fjernvarme	9 912 kWh/år
Biobrensel	0 kWh/år
Annen energivare	0 kWh/år
Totalt	13 130 kWh/år

Sum andel elektrisitet, olje og gass	30,0 %

FRONTLINE VESTBY EIENDOMSMEGLING AS
v/John-André Rasmussen
Sentrumsveien 13, 1540 VESTBY
E-post: john.rasmussen@privatmegleren.no

Deres ref.: 323251076 . Vår ref.: 0529-1-3018 Dato: 09.12.2025

Megleropplysninger

Boligselskap:	Liakollen Borettslag
Organisasjonsnr:	946475610
Andelseier:	Fjukstad, Håkon Olsvik
Medeier:	
Leilighetsnummer:	3018
Adresse:	Høgåsveien 60, 1259 OSLO
Andelsnummer:	109
Gnr.	191
Bnr.	151

Borettsinnskudd: Kr. 235 900,00 ,–

Opplysninger om boligselskapet:

- Forkjøpsrett: Ja
- Tilknyttet Borettslag: Ja
- Styregodkjenning: Ja
- Forsikret hos: Protector Forsikring Asa- polisenummer 1786826.
- Mulighet for individuell nedbetaling på hele eller deler av fellesgjeld (IN-lån): Ja
  Selskapet har avtale om IN ordning. Ønsker kjøper å nedbetale hele eller deler av sin andel fellesgjeld, så bes denne ta kontakt med selskapets rådgiver for informasjon. For selskap med IN–ordning gjør vi oppmerksom på at kapitalkostnader (renter/avdrag) vil være spesifisert på fakturaen for felleskostnader Kapitalkostnader endres ved renteendring og endringen kommer da som tillegg evt fratrekk på fakturaen påfølgende måneder. Ved salg vil eventuelle krav som skyldes regulering av kapitalkostnader for tidligere periode, følge selger. Det kan derfor påløpe restanse/krav for selger, selv om felleskostnadene betales ut overtagelsesmåneden.
- Sikringsordning: Borettslaget har en avtale med OBOS Factoring om garantert betaling av felleskostnader. OBOS Factoring garanterer for overførsel til borettslaget hver måned og overtar deretter alt ansvar og risiko for eventuell manglende innbetaling av felleskostnader. Avtale om sikring av felleskostnader varer til den blir sagt opp av en av partene. Oppsigelsestiden er seks - 6 - måneder regnet fra oppsigelsesdato.
- Selskapets vedtekter kan inneholde bestemmelser om styregodkjennelse ved overdragelse og/eller bruksoverlating, samt eventuelt andre bestemmelser/begrensninger av betydning. Se også selskapets husordensregler for eventuelle bestemmelser om husdyrhold og lignende.
- Månedlige felleskostnader som ikke er spesifiserte, dekker boligselskapets driftskostnader. For ytterligere spesifikasjon, vennligst se regnskapet i årsrapporten.
- Påkostninger/utbedringer i boligselskapet: Se årsrapporten.
- Vi gjør oppmerksom på at innkallingen kan gjelde for et møte som ikke er avholdt. Protokoll må eventuelt etterbestilles. Vi tar forbehold om at regnskapet blir godkjent av årsmøte.

Garasje følger leiligheten: Ja, dersom leiligheten har garasjeplass Boligselskapets hjemmeside: www.liakollen.no Nøkler kan bestilles hos Holmlia Vaktmesterservice AS tlf 23 16 93 90. Her kan man også bestille skilt til ringeklokke og postkasse. Individuell nedbetaling av fellesgjeld (IN-ordning): Borettslaget har opprettet ordning for individuell nedbetaling av fellesgjeld med forfallsdatoene 30.03. og 30.09. Borettslaget har 2 lån med IN-ordning. Begge kan nedbetales med første anledning 30.09.2024 for lån nr2. Kapitalkostnader for lån nr2 dekkes pr i dag fremdeles via felleskostnader, men vil bli skilt ut som egen kategori etter forfall 30.09.2024 Borettslaget har et antall parkeringsplasser ute på garasjetaket, samt tre plasser inne i garasjehuset som leies ut etter ventelister. Dersom du ønsker plass, ta kontakt med OBOS, eierskifte@obos.no Oppsigelse må sendes skriftelig med en måneds varsel. Brl har tatt opp lån på 10mill jun26 som er fordelt. Det opprettes IN-ordning for det 3.lånet også. Fra 01.01.2026 øker felleskostnader med 45% for å kompensere at kategori oppvarming fjernes, noe som tilsvarer ca 45,3% reduksjon.

Selskapets totale lån og vilkår:

Bank:	**OBOS-banken AS**
Lånenr.:	98207935867

Lånetype:	Annuitetslån
Rentesats:	4,99%
Restsaldo	22 388 545,00
Innfrielsesdato:	28.02.2051
Type rente:	Flytende rente
Terminer i året:	12
IN-avtale:	Ja

Bank:	**OBOS-banken AS**
Lånenr.:	98208077287
Lånetype:	Annuitetslån
Rentesats:	4,99%
Restsaldo	15 778 199,00
Innfrielsesdato:	30.03.2053
Type rente:	Flytende rente
Terminer i året:	12
IN-avtale:	Ja

Bank:	**OBOS-banken AS**
Lånenr.:	98208592165
Lånetype:	Annuitetslån
Rentesats:	4,99%
Restsaldo	9 944 122,00
Innfrielsesdato:	30.06.2055
Type rente:	Flytende rente
Terminer i året:	12
IN-avtale:	Nei

Bank:	**OBOS-banken AS**
Lånenr.:	98208653261
Lånetype:	Annuitetslån
Rentesats:	4,99%
Restsaldo	1 395 219,00
Innfrielsesdato:	30.08.2055
Type rente:	Flytende rente
Terminer i året:	12
IN-avtale:	Nei

Vi gjør oppmerksom på at vi kan ha mottatt varsel om renteendring eller nye lån som ikke er iverksatt pr dags dato.

Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Totale felleskostnader pr. Månedlig intervall: 6 134,04,-
Herav:

	Pr. dags dato	Evt. fremtidig endring:
Lån nr: 9820807728; IN lån 2 - Akonto renter	587,86	
Lån nr: 9820807728; IN lån 2 - Akonto avdrag	185,14	
Lån nr: 9820793586; IN lån 1 - Akonto renter	850,22	
Lån nr: 9820793586; IN lån 1 - Akonto avdrag	309,82	
Oppvarming	1 127,00	
Trappevask	150,00	
TV og Bredbånd	459,00	
Felleskostnader	2 465,00	3 575,00 fra 01.01.2026

Ved oppgjør bes megler ta kontakt med OBOS Innbetalingsservice per tlf. 22 86 56 25 eller e-post restanseforesporsel@obos.no for å få oppgitt eventuelle utestående felleskostnader/andre heftelser iht. boligselskapets legalpant.

Ligningsposter pr. 31.12.2024 (med forbehold om endringer):
Ligningsverdi fås på ligningskontoret

Innberetningspliktige inntekter:	2 510,-
Fradragsberettigede kostnader:	19 858,-
Annen formue:	93 760,-
Gjeld:	396 159,-

Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:

Bank:	**OBOS-banken AS**
Lånenummer:	98207935867
Restsaldo:	194 368,73
Kapitalkostnader:	1 126,60
IN-avtale:	Ja

Bank:	**OBOS-banken AS**
Lånenummer:	98208077287
Restsaldo:	134 419,03
Kapitalkostnader:	750,20
IN-avtale:	Ja

Bank:	**OBOS-banken AS**
Lånenummer:	98208592165
Restsaldo:	76 996,20
Kapitalkostnader:	415,74
IN-avtale:	Nei

Bank:	**OBOS-banken AS**
Lånenummer:	98208653261
Restsaldo:	10 803,02
Kapitalkostnader:	58,52
IN-avtale:	Nei

Sum andel fellesgjeld (kun lån) kr 416 586,98,-, pr. dags dato.

For boliger som har fellesgjeld knyttet til boligselskapets lån gjelder følgende forutsetninger:

Kapitalkostnader:
All låneinformasjon over er beregnet ut fra dagens kjente lånebetingelser. De månedlige kapitalkostnadene (renter og avdrag) viser hvor mye det koster å betjene lån for eieren av denne leiligheten. Eventuelt avvik mellom kapitalkostnader og lånekostnader under punktet "Økonomiske opplysninger om leiligheten", kan skyldes renteendringer, periodisering eller andre årsaker.

Enkelte lån kan ha avvikende antall terminer for nedbetaling enn 12 terminer i året. Henviser derfor til avsnittet for selskapets totale lån for å se antall terminer pr år pr lån.
I tilfelle avvik fra 12 terminer må kapitalkostnader oppgitt deles på korrekt antall måneder.
Hvis antall terminer på lånet er 2 så kan "Kapitalkostnader" på lånet deles på 6.
Hvis antall terminer på lånet er 4 så kan "Kapitalkostnader" på lånet deles på 3.

Avdragsfrihet og estimert endring i felleskostnader:
Ved avdragsfrihet vil det fremkomme informasjon om dette under "selskapets totale lån og vilkår". Vær oppmerksom på at selskapet vanligvis begynner å kreve inn et høyere beløp 1 til 6 måneder før den avdragsfrie perioden avsluttes, slik at man har midler til å betale avdraget ved forfall. Estimert endring i felleskostnader pr. md. etter avdragsfri periode forutsetter at avdrag og rentebetingelser pr. dato beholdes uendret. Se egen note i regnskapet for ytterligere informasjon og forutsetninger.

Kontaktinformasjon:
Ved ytterligere spørsmål angående fellesgjeld, bes megler vennligst ta kontakt med rådgiver Daniel Matthias Walter pr. e-post: daniel.walter@obos.no eller telefon: 23 16 51 08.

Annen informasjon:

Opplysninger gitt i dette brev er basert på de opplysninger forretningsfører har på tidspunktet for avgivelsen. Selger og megler må kontrollere de tall som framgår av dette brev mot den informasjon han selv sitter inne med, særlig tidligere ligningsoppgaver. Dersom det oppdages avvik mellom oppgitte beløp i dette brevet og det som fremgår av andre dokumenter selger har, så må dette meldes skriftlig inn til forretningsfører i god tid før salget. Det må henvises til hvilke dokumenter det er avvik mellom. Forretningsfører aksepterer intet erstatningsansvar for feil i de gitte opplysninger med mindre det er utvist grov uaktsomhet.

Melding fra megler ved salg:
For selskap med intern forkjøpsrett viser vi til Lov om borettslag §§ 4-11 til 4-22.
Forkjøpsrett for OBOS medlemmer:
Melding om avklaring av forkjøpsrett sendes pr e-post: forkjop@obos.no

Melding om forkjøpsrett må inneholde:

Opplysninger om boligen (borettslag, bolignummer og adresse), selgers navn og telefonnummer, kjøpers navn samt adresse, fødselsnummer og telefonnummer, avtalt pris/ prisantydning herunder avtalt forskudd, og eventuelle andre vilkår som overtakelse og betalingstid. I tillegg må det oppgis eventuelle særlige forhold knyttet til boligens tilstand, eventuelle ansvarsfraskrivelser etc. Kopi av kjøpekontrakten skal sendes OBOS så snart den foreligger. Søknad om styregodkjennelse av ny andelseier sendes til styret v/Nils-Inge Bergan, e-post: liakollen@styrerommet.no

Kjøper har ikke rett til å ta boligen i bruk før søknaden er godkjent, ref. Lov om brl § 4-5.
Overtakelse bes lagt til etter at eventuell forkjøpsrett er avklart og styregodkjenning foreligger.

Elektronisk kommunikasjon:
Styret/OBOS Eiendomsforvaltning vil kommunisere med eierne elektronisk (pt via Vibbo, e-post, SMS) med mindre eieren har reservert seg mot dette. Reservasjon skjer på Vibbo, der det under «min profil» vil være en knapp for reservasjon. Har du flere eieforhold og ønsker du å reservere deg, må du gjøre dette pr eieforhold.

Alternativt kan boligeier sende krav om reservasjon til reservasjon.oef@obos.no

Priser og gebyrer p.t.:

Eierskiftegebyr	kr	6.570,–
Innmelding i OBOS	kr	500,–
Gebyr for å forhåndsvarsle forkjøpsrett	kr	8.212,–

Det kreves medlemskap i OBOS for å erverve/eie denne boligen. Andelstegning skjer ved signering av kjøpekontrakt for personer som ikke er medlem i OBOS. Dersom det er flere enn én som skal eie boligen sammen, må alle være medlem i OBOS og betale hver sin medlemskontingent. Det er borettslaget som betaler medlemskontingenten for alle som har en eierandel i boligen, og kontingent innkreves derfor via felleskostnadene i borettslaget.

Faktura ettersendes når eierskiftet er registrert. Vennligst vent med betaling til denne er mottatt, da KID nummer må oppgis ved betaling. Vi gjør oppmerksom på at det kan påløpe ytterligere kostnader i forbindelse med eventuell overføring av garasje, parkering eller lignende forhold.
Vi gjør oppmerksom på at det blir en liten økning/endring av priser på våre tjenester med virkning fra 1.1.2026.

Vi ser fram til et hyggelig samarbeid.

Vennlig hilsen OBOS Eiendomsforvaltning AS

INFORMASJON OG RETNINGSLINJER OM AVKLARING AV FORKJØPSRETT TIL DEG SOM ER MEGLER, ELLER SOM SELGER BOLIGEN DIN SELV

Den som er ansvarlig ved salg av bolig, det seg være megler eller selger som selger selv, har en del plikter i forbindelse med avklaringen av forkjøpsretten. I teksten under har vi kalt denne personen salgsansvarlig. Salgsansvarlig må varsle OBOS Avd. Forkjøp og be om avklaring av forkjøpsretten.

Salg av OBOS-tilknyttet bolig utløser som regel forkjøpsrett. Det fastsettes en egen meldefrist for hver enkelt bolig. Forkjøpsretten avklares etter meldefristen er utløpt samt melding om bud akseptert er mottatt. Avklaring av forkjøpsrett kan avklares på 2 måter, vi har kalt dem modell 1 og modell 2.

2 modeller for avklaring av forkjøpsrett

Forkjøpsrett kan avklares ved at:

1. OBOS forhåndsvarsles om at andelen kan skifte eier. Forkjøpsretten avklares i forkant eller parallelt med salgsprosessen eller
2. OBOS avklarer forkjøpsretten etter at bud er akseptert (fast pris)

Noen viktige punkter:

- OBOS har i henhold til lov om borettslag, §4-15, 20 dager til å gjøre forkjøpsrett gjeldende. (her kalt modell 2)
- Fristen reduseres til 5 hverdager dersom OBOS har mottatt et forhåndsvarsel mer enn 15 dager før melding om salg/ akseptert bud er mottatt. (her kalt modell 1)
- **Salgsansvarlig plikter å sette seg inn i de bestemmelser som gjelder for forkjøpsretten, samt informere interessenter om disse.**
- **Salgsansvarlig må sørge for visning/at boligen er tilgjengelig for visning. Ref lov om borettslag §4-19 om angrefrist for de som benytter forkjøpsrett.**
- Salgsansvarlig er ansvarlig for kontrakt og besørger tinglysning og oppgjør (enten selv, eller ved å kontakt oppgjørsfunksjon).
- Fristen medlemmene har for å melde interesse for å kunne benytte forkjøp (meldefristen) vil være minimum 5 hverdager etter utlysning på https://www.obos.no/brukt-bolig/bruktboliger-med-forkjopsrett/
- Forkjøpsberettiget medlem har bare plikt til å overta andelen og det som vanligvis følger med en bolighandel. Hvis kjøper skal overta innbo eller annet må dette prises særskilt i en tilleggsavtale.

Vilkår for modell 1 – forhåndsvarsling av forkjøpsretten (parallelt eller på forhånd):

- OBOS avdeling Forkjøp får skriftlig melding om at andelen kan skifte eier. Meldingen må inneholde opplysninger om hvilken bolig det gjelder (adresse, borettslag og leilighetsnummer), navn og telefonnummer til eier, visningstidspunkt, boligens areal og antall rom, samt prisantydning. Dersom boligen annonseres på finn.no bes det også om at finn-kode oppgis.
- Pris for forhåndsvarsling av forkjøpsretten er pt. 8212,-, men refunderes, dersom forkjøpsrett benyttes. Hvis den forhåndsvarsles flere ganger er det gebyret for det siste forhåndsvarselet som faller bort, dersom det benyttes forkjøp, mens tidligere gebyr må betales.
- Melding til OBOS om å få avklart forkjøpsrett sendes til e-post forkjop@obos.no. Kun dette godkjennes som rett adressat. Dersom melding sendes til annen adresse i OBOS begynner ikke fristen å løpe før meldingen er mottatt av Avdeling Forkjøp.
- Så snart bud er akseptert må salgsansvarlig sende solgtmelding til Avdeling Forkjøp med pris, akseptdato, navn, fødselsnummer og telefonnummer på alle kjøpere, samt overtagelsesdato. Det er viktig at det oppgis fullstendig og korrekt informasjon om alle kjøperne, da OBOS avklarer forkjøpsretten basert på denne informasjonen. Meldingen må også inneholde eventuelle andre
  avtalte vilkår. Aksepten må inneholde forbehold om avklaring av forkjøpsretten.
- Boligen må utlyses på nytt dersom det går mer enn 3 mnd fra forhåndsvarsel ble mottatt til salgsmelding blir mottatt av OBOS. Nye frister løper. Jf. brl § 4-15. Dersom boligen må utlyses på nytt, må forkjøpsberettigede medlemmer melde seg på nytt. Nytt forhåndsvarsel koster pt kr

1500,- (hvis OBOS mottar nytt forhåndsvarsel innen et år etter de mottok første forhåndsvarsel. Etter dette påløper nytt fullt gebyr).

Vilkår for modell 2 – avklaring av forkjøpsrett til fast pris/ bud er akseptert:

- For at 20 dagers fristen skal begynne å løpe må OBOS avdeling Forkjøp få skriftlig melding om
  salget. Dette gjøres til e-post forkjop@obos.no. Kun dette godkjennes som rett adressat. Dersom melding sendes til annen adresse i OBOS begynner ikke fristen å løpe før meldingen er mottatt av Avdeling Forkjøp.
- Meldingen må inneholde opplysninger om hvilken bolig det gjelder (adresse, borettslag og leilighetsnummer), selgers navn og telefonnummer, informasjon om alle kjøperne (fullt navn, fødselsnummer, adresse og telefonnummer), boligens areal og antall rom, dato for aksept, avtalt pris, og eventuelle andre
  vilkår, som overtakelse og betalingstid. Dersom boligen har vært annonsert på finn.no bes det også om at finn-kode oppgis. I tillegg må oppgis eventuelle særlige forhold knyttet til boligens tilstand, eventuelle ansvarsfraskrivelser etc. Det er viktig at det oppgis fullstendig og korrekt informasjon om alle kjøperne, da OBOS avklarer forkjøpsretten basert på denne informasjonen. Aksepten må inneholde forbehold om avklaring av forkjøpsretten.

Styregodkjenning

Megler er ansvarlig for å sende søknad til styret i borettslaget om godkjenning av ny andelseier. Ved salg der det ikke benyttes megler sender Avdeling Forkjøp søknad til borettslaget, og ber styret sende svar på søknad til salgsansvarlig. Dersom boligen blir tatt på forkjøp sender også Avdeling Forkjøp søknaden om godkjenning til styret.
Borettslaget har en frist på 20 dager fra søknaden kom frem til laget. Kjøper har ikke rett til å ta boligen i bruk før søknaden er godkjent, ref. lov om brl § 4-5.

Vilkår for medlemmers bruk av forkjøpsrett

- Meldeskjema fylles ut og sendes inn via https://nye.obos.no/brukt-bolig/bruktboliger-med-forkjopsrett/. Dersom denne nettsiden er nede, og det ikke er mulig å melde forkjøp på den måten kan forkjøp
  meldes inn ved å sende epost til forkjop@obos.no med info om hvilken bolig det gjelder, hvem som melder forkjøp med kontaktinfo, samt vedlagt bekreftelse på finansiering. Kun post adressert til OBOS Forkjøp, e-postadresse forkjop@obos.no godkjennes som rett adressat.
- Det er ikke bindende å melde forkjøp.
- Medlemskapet i OBOS må være betalt innen meldefristen.
- Eventuell overføring av medlemskap må være gjennomført og betalt innen meldefristen.
- Ved bruk av OBOS-medlemskapet til forkjøp suspenderes ansienniteten i 12 måneder.
- Den som får tilslaget på boligen i budrunden behøver ikke å ha sendt melding til OBOS innen meldefristen, men for å kunne gjøre nytte av ansienniteten sin må imidlertid første bud være lagt inn hos salgsansvarlig før meldefristen. Øvrige medlemmer som vil benytte forkjøpsrett må ha sendt inn skriftlig melding til OBOS Avdeling Forkjøp innen fristen. Alle medlemmer bør oppfordres til å melde seg til OBOS.
- De forkjøpsberettigede rangeres normalt slik at andelseiere i borettslaget (normalt rangert etter botid) går foran medlemmer i OBOS (rangert etter medlemskapets lengde).
- Den som benytter forkjøpsrett må som hovedregel selge eventuell eksisterende OBOS-tilknyttet bolig. Denne kan som regel ikke overføres til ektefelle, foreldre, barn, etc. etter unntaksreglene.
- **Interessenter må selv avgjøre om de vil delta i budrunden hos megler.**

Oversikt over gebyrer fra 01.01.25

Type gebyr	Beløp	Betales av:
Forhåndsvarsel av forkjøpsretten (dersom forkjøpsretten ikke benyttes)	Kr 8212,-	Selger/kjøper(avtalefrihet)
Gebyr for å benytte forkjøpsrett (dersom forkjøpsretten benyttes)	Kr 8212,-	Kjøper (som benytter forkjøp)
Eierskiftegebyr	Kr 6570,-	Selger
Forhåndsvarsel av forkjøpsretten 2./3./4. (innen et år etter 1. gangs utlysning av forhåndsvarsel)	Kr 1500,-	Selger

Forkjøp krever inn eierskiftegebyr på vegne av OBOS Eiendomsforvaltning AS

Hvis det benyttes forkjøp betales det gebyr for å benytte forkjøp, mens gebyret for evt. forhåndsvarsling faller bort. Hvis boligen forhåndsvarsles flere ganger er det gebyret for det siste forhåndsvarselet som faller bort, mens tidligere gebyr må betales. Det vil i såfall betales gebyr både for tidligere runder med forhåndsvarsling og når det faktisk benyttes forkjøp.

Salgsansvarlig krever inn gebyrer til OBOS. Alle våre gebyrer faktureres.

Viktig om forhåndsvarsel: Gebyr for forhåndsvarsling av forkjøpsrett påløper ved innsending av forhåndsvarsel til Avd. Forkjøp. Faktura vil bli sendt til salgsansvarlig etter 90 dager, dersom boligen
fortsatt er usolgt.

Dersom du har spørsmål om våre rutiner ta gjerne kontakt med en av våre konsulenter i OBOS, Avdeling Forkjøp, tlf 22865500.

Vår ref: Dato:

SØKNAD OM GODKJENNING AV NY ANDELSEIER

Bolig. nr:	Selskapsnr:	Selskapsnavn (borettslagets navn):
Ny andelseier:		Leilighetens adresse:
Medeier:		

For eier: _____ har oppdragsansvarlig:

_____ formidlet salg av ovennevnte bolig.
Overnevnte person(er) har kjøpt andel i borettslaget som gir borett til nevnte bolig. Vi har sendt separat melding til OBOS avdeling Forkjøp som håndterer forkjøpsretten for andelseierne i borettslaget og forkjøpsberettigede OBOS-medlemmer.

Dersom forkjøpsretten blir benyttet vil det komme ny melding om den nye kjøperen fra OBOS Avdeling Forkjøp. Dersom borettslaget ikke finner å kunne godkjenne kjøperen som ny andelseier, må dette formidles til de berørte parter innen 20 dager fra denne meldingen er mottatt. Jfr. § 4-5 Lov om borettslag.

Kjøpers nåværende adresse:_____

Kjøpers e-postadresse:_____

Husstanden består av ant. personer:_____

Husdyr:_____ Kjøretøy:_____

Avtalt overtakelsesdato:_____

Telefonnummer kjøper:_____ _____

Svar på søknaden returneres til
oppdragsansvarlig på adresse: _____

Oppdragsansvarlig e-post: _____

Med vennlig hilsen

Kjøper(e) godkjennes av borettslagets styre.

Sted: _____, den _____ /_____ 20____

_____
Borettslagets stempel og underskrift

OBOS
Eiendomsforvaltning



Årsmøte 2025

Innkalling

S.nr. 529

LIAKOLLEN BORETTSLAG

Velkommen til årsmøte i LIAKOLLEN BORETTSLAG

Innkallingen inneholder alle sakene som skal behandles på årsmøtet. Styret håper du leser gjennom heftet og viser din interesse ved å delta på årsmøtet.

Digital avstemning med møte:
Avstemningen åpner 4. april kl. 10:35 og lukker 7. april kl. 10:35.

Du finner avstemningen på:

https://vibbo.no/529

Her vil du også finne lenke til det frivillige videomøtet som holdes 4. april kl. 10:35.

Det holdes også et frivillig møte 4. april kl. 10:35 , Holmlia kirke.

Hvordan deltar du digitalt?

- Du får en link via SMS.
- Du kan også finne møtet ved å gå inn på vibbo.no
- Du kan se gjennom sakene som skal behandles, komme med spørsmål og avgi din stemme.
- **Viktig:** Juridiske eiere (firmaer) som ønsker å delta i årsmøtet, må gjøre det gjennom en boligforvalter. Kontakt OBOS support i god tid for å få lagt til boligforvalteren.

Hvem kan stemme på årsmøtet?

- Alle eiere har rett til å stemme på årsmøtet.
- En stemme avgis pr. eierandel.

Hvordan stemme hvis du ikke kan delta digitalt?
Dersom du ikke kan delta digitalt, må du benytte analog stemmeseddel som er vedlagt i innkallingen. Dette må gjøres innen avstemningen lukkes.

Annen informasjon
Generalforsamlingen avholdes både fysisk og digitalt via Teams. Stemmegivningen foretas digitalt via Vibbo tilsvarende tidligere år.

Møtested for fysisk møte er Holmlia kirke. Teams-link for digital deltakelse følger med i digital versjon av innkallingen.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Valg av protokollvitner
3. Godkjenning av møteinnkallingen
4. Årsrapport og årsregnskap
5. Fastsettelse av honorarer - styret
6. Fastsettelse av honorarer - valgkomiteen

7. Valg av tillitsvalgte

8. Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

Med vennlig hilsen,
Styret i LIAKOLLEN BORETTSLAG

Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Møtelederen sørger for at møtet blir avviklet etter lovens regler og er ansvarlig for at det føres protokoll. Hvis ikke årsmøtet velger en møteleder eller den foreslåtte møtelederen ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

Styrets innstilling

Daniel Walter foreslås som møteleder

Forslag til vedtak

Daniel Walter er valgt.

Sak 2

Valg av protokollvitner

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Valg av to eiere til å signere protokollen.

Styrets innstilling

Vidar Andersen Sørlie og Ragnhild W. Dahl foreslås som protokollvitner.

Forslag til vedtak

Vidar Andersen Sørlie og Ragnhild W. Dahl er valgt.

Sak 3

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Det ble foreslått å godkjenne den måten årsmøtet er innkalt på.

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 4

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital

Vedlegg

1. 529 Styrets årsberetning 2024.pdf
2. 529 Revisjonsberetning.pdf
3. 529 Årsregnskap.pdf

Sak 5

Fastsettelse av honorarer - styret

Forslag fremmet av:
Gerda Stuhaug Johnsen før generalforsamling + benkeforslag fra Janne Kasstad på møtedag

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 450.000,-. (Gerda Stuhaug Johnsen)
Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 350.000,-. (benkeforslag fra Janne Kasstad)

Styrets innstilling

Styret ber om generalforsamlingens avgjørelse i saken.

Forslag til vedtak 1

Styrets godtgjørelse settes til 450.000,-

Forslag til vedtak 2

Styrets godtgjørelse settes til 350.000,-

Vedlegg

4. 529 Forslag fra Gerda Stuhaug Johnsen.pdf
5. 529 benkeforslag styrehonorar.pdf

Sak 6

Fastsettelse av honorarer - valgkomiteen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse til valgkomiteen foreslås satt til kr 6.000,- til fordeling blant valgkomiteens medlemmer.

Forslag til vedtak

Godtgjørelse til valgkomiteen settes til kr 6.000,- til fordeling blant valgkomiteens medlemmer.

Sak 7

Valg av tillitsvalgte

0529 Liakollen Borettslag

VALGKOMITEEN INNSTILLER FØLGENDE PERSONER:

A. Som styremedlemmer foreslås:

Mildrid Amundsen	Høgåsveien 56
Iris Johanna Cuadra	Høgåsveien 56

B. Som varamedlemmer foreslås:

1) Amine Assiahi	Høgåsveien 60
2) Lars Inge Halvorsen	Høgåsveien 126
3) Daniel Skjøtskift Johannessen	Høgåsveien 106
4) Anne May Brekke	Høgåsveien 120

C. Som valgkomité foreslås:

Iselin Amalie Jackwitz	Høgåsveien 52
Linda Marie Frogner	Høgåsveien 128

D. Som delegert til OBOS generalforsamling foreslås:

Nils- Inge Bergan	Høgåsveien 146

Som vara for delegert til OBOS generalforsamling foreslås:

Mildrid Amundsen	Høgåsveien 56

Roller og kandidater

Valg av 2 styremedlem Velges for 2 år
Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Iris Johanna Cuadra
- Mildrid Amundsen

Valg av 4 varamedlem Velges for 1 år
Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Amine Assiahi
- Anne May Brekke
- Daniel Skjøtskift Johannessen
- Lars Inge Halvorsen

Valg av 2 valgkomitee Velges for 1 år
Følgende stiller til valg som valgkomitee:

- Iselin Amalie Jackwitz
- Linda Marie Frogner

Sak 8

Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

Vi skal velge delegater til OBOS sin generalforsamling. Delegatene og varadelegatene sitter i ett år.

Roller og kandidater

Valg av 1 delegat Velges for 1 år
Følgende stiller til valg som delegat:

- Nils-Inge Bergan

Valg av 1 varadelegat Velges for 1 år
Følgende stiller til valg som varadelegat:

- Mildrid Amundsen

Styrets arbeid

Det er gjennomført 16 styremøter, og 117 saker er protokollført.
Møtene har blitt gjennomført digitalt via Teams, og dette har fungert veldig bra.
Styret benytter det web-baserte verktøyet Styrerommet fra OBOS, slik at alle medlemmer kan holde seg oppdatert i saker som skal behandles inkl. alle vedlegg. De respektive styremedlemmer har derfor kunne sette seg godt inn i sakene før behandling i møtene.

Styreleder og nestleder har deltatt på befaringer, planmøter, gjennomgangsmøte og arbeidsmøter med OBOS Prosjekt AS og arkitekt i forbindelse med balkong- og maleprosjektet , samt fulgt opp avtaler gjort i disse møtene.

Styreleder har fulgt opp alle kontrakter mot leverandører, og påsett at disse blir oppfylt, hatt den daglige kontakter med vaktmesterselskapet angående gjøremål, daglig fulgt opp og veiledet skoleungdommene, deltatt på befaringer og møte med OBOS Prosjekt i forbindelse med Energikartleggingen, oppfølging av arbeidet med ny lekeplass, samt forhandlinger med OTIS i forbindelse med oppgradering av lagets styringssystemer for heisene.
Styreleder utfører daglig oppfølging av aktiviteter og hendelser i borettslaget. Styreleder har ukentlig samtaler og oppfølging mot forvaltningskonsulenten i OBOS.

Styrets nestleder har registrert og fulgt opp alle reklamasjoner som ikke er blitt rettet opp overfor Palmgren AS. Registrering av reklamasjoner til ettårskontrollen er også gjennomført. Ettårskontrollen utføres i 1. kvartal 2025.
Nestleder har bistått styreleder i arbeidet med oppgradering av lekeplassen.
Styrets nestleder har hovedansvaret for nyhetsformidling i Vibbo til våre beboer, og herunder også distribusjon av informasjon på papir til de som har reservert seg mot digital kommunikasjon, månedlig Vibbo-nytt og diverse hastesaker. Ansvaret omfattet også vedlikehold av eksisterende temasider og annen informasjon i Vibbo.
Styrets nestleder har organisert og vedlikeholdt arkivering av dokumenter og e-poster i Styrerommet.
Styrets nestleder har sørget for kartlegging av behovet for utskifting av radiatorer og en eventuell sykkelparkering.
Styrets nestleder bistod styrets leder i det daglige styrearbeidet.

Styremedlem Janne Kasstad ledet fargeutvalget som ble nedsatt, og har fulgt opp arbeidet til fargekonsulent fra Jotun.

Det er gjennomført HMS internkontroller av lagets fellesområder, samt gjennomgang, utbedring og lukking av åpne punkter. Utført av lagets HMS ansvarlig, varamedlem Lars Inge Halvorsen.

Ved utskifting av Telias rutere og TV-dekodere bisto varamedlem Amine Assiashi mange av våre beboere med å få satt det nye utstyret i drift. Han bisto også beboere når det oppstod øvrige problemer med rutere eller TV-boksen i 2024.
Varemedlem Amine Assiahi har tatt hånd om manuell snømåking ved større snøfall slik at inngangspartier og trapp blir lettere å forsere. Dette blir fullført av vaktmester når brøytingen er ferdig.

Styret har gjennomført en komplett vårbefaring for å identifisere oppgaver til:
- Liakollens vårdugnad
- Vaktmester
- Liakollens skoleungdom (5 stykker) som har vært engasjert til sommerjobbing (male og olje inn benker, gjerder, postkassestativ, lekeapparater på lekeplassen, beskjæring og luking).

Ungdommene har også utført beplantning i blomsterbed og potter i hele borettslaget.
Opprenskning av kantsteiner og heller langs gangveien har de også stått for.
Det ble også gjennomført oppfølgingsrunde på sensommeren.

Vi har avholdt dugnad i 2024. Fint å se at så mange møtte opp, både store og små, og oppgavelista ble fullført. Tradisjonen med kaffe/brus og noe attåt i nr. 120 ble som vanlig en hyggelig avslutning etter flott innsats. Styret takker Anne May Brekke som stiller sin uteplass til rådighet og lager og ordner med kaker, kaffe og det som hører med.

Den hyggelige tradisjonen vår med julegrantenning, nisse, gløgg, Ruseløkka Janitsjar, heste-ekvipasje fra Søndre Aas gård, etc ble gjennomført. Vibbo gjorde det også i år mulig å dele bilder (tatt av styremedlemmer) fra arrangementet med de som ikke kunne være til stede. Styret vil også takke Tone Burud og Siv Renate Aasvold for innsatsen med gløggservering.

Oppgradering av lekeplassen ble markert med en stor åpningsfest, der også Høgåsen borettslag var invitert. Stort fremmøte av store og små. Prinsdal skolekorps og artistene Emanuel og Martin stod for underholdningen. Servering av drikke og utdeling av is fra Isbilen.

Styret
Styret har postkasse på veggen ved Høgåsveien 50. Lagets e-post: liakollen@styrerommet.no
I tillegg kan styret kontaktes via meldingstjenesten i Vibbo. Styreliste med navn, adresse, telefonnummer og ansvarsområder for hvert enkelt styremedlem legges ut på Vibbo etter konstituerende styremøte. Borettslaget har ikke eget styrerom. og styremøter blir avholdt på Teams. Styrerommet til Tirillsletta borettslag kan benyttes om forholdene tillater/krever dette. Møtene avholdes fortrinnsvis en gang pr. måned.

Vibbo
Du kan finne informasjon om boligselskapet og ditt boforhold ved å logge deg inn på https://vibbo.no/liakollen
Her finner du oversikt over din bolig, felleskostnader og annen praktisk/nyttig informasjon. I tillegg er dette den foretrukne kanalen for å kunne kommunisere med styret. Det er primært styrets leder og nestleder som besvarer henvendelser fra beboere som kommer inn som meldinger i Vibbo eller på styrets e-post.

Kommunikasjon
Andelseiere er i utgangspunktet lagt opp som mottakere av elektronisk informasjon, men kan reservere seg mot dette ved henvendelse til OBOS. Styret har tilpasset kommunikasjon ut mot beboere basert på denne nye modellen. Mesteparten av informasjonen blir distribuert i Vibbo, ikke i postkassene. Unntaket er de som har reservert seg mot elektronisk kommunikasjon. Vibbo Nyhetsbrev distribueres månedlig i disse andelseiernes postkasser (i

løpet av måneden kan enkeltsaker også bli lagt i postkassene ved behov). Vibbo er en effektiv kommunikasjonskanal for styret. Leietakere, medboere og pårørende kan også godkjennes for tilgang til Vibbo.

Retningslinjer for styrearbeid
Styret har vedtatt retningslinjer for styrearbeid som klargjør de krav som stilles til de tillitsvalgte. Retningslinjene omhandler styreansvar knyttet til forvaltning av økonomiske verdier, habilitet, taushetsplikt, honorering og håndtering av utbetalinger.

Vaktmester
Borettslaget har avtale om vaktmestertjeneste med Christiania forvaltning & eiendom AS (tidligere HVS) som kan kontaktes på telefon 23 16 93 90 eller
e-post: posthvs@christianiagruppen.no
Dersom ikke annet er avtalt med styret på forhånd, må andelseier påregne å måtte betale for tjenester knyttet til egen bolig selv.

Bomiljø og vektertjeneste
Borettslaget har avtale med Securitas om bomiljøtjeneste og inspeksjoner i laget. Dersom andelseier har behov for assistanse kan tilkaller-tjeneste benyttes 24 timer i døgnet alle årets dager.
Ring direkte til bomiljøvekterens vakttelefon 22 88 14 74 ved behov. (Om ikke vekter er tilgjengelig, blir telefonen viderekoblet til vaktsentral som kan yte assistanse.)

Renholdstjeneste
Borettslaget har avtale med G/S Vask og Rens AS om ukentlig renhold av fellesarealene.

Parkering og garasjehus

- Utleie - Borettslaget har et antall parkeringsplasser ute på garasjetaket, samt tre plasser inne i garasjehuset, som leies ut etter ventelister. Dersom du ønsker plass, ta kontakt med OBOS, oef@obos.no
- Parkeringskontroll ble overlatt til eksternt parkeringsfirma i juli 2001, etter vedtak i lagets generalforsamling samme år. Parkeringsfirmaet P-Service AS ivaretar kontrollen i Liakollens anlegg.
- Parkeringsbestemmelser og informasjon er lagt ut på Vibbo. Vi anbefaler alle å sette seg inn i disse, så både beboere og besøkende slipper unødvendig ileggelse av parkeringsgebyr.
- Elbillading i garasjen - Det ble i 2020 montert infrastruktur for elbil-ladere i garasjehuset. Avtale er tegnet med selskapet Elaway, og de av våre beboere som har behov for elbillading kan tegne egne avtaler med selskapet. www.elaway.no
  Ny kontrakt med Elaway ble inngått per 01.12.2023, med nye betingelser i henhold til endret lovgivning.
- Ladestasjonene på garasjetaket kan fortsatt benyttes. De er gått ut av produksjon og det er vanskelig å skaffe deler, så reparasjon av ladestasjoner vil ikke bli utført. Per i dag er 2 av disse ute av drift, og disse to er nå skiltet som gjesteparkeringsplasser.
- Garasjeporter - På garasjeportene er det utført 2 halvårlige servicekontroller. 9 reparasjoner er foretatt, hvorav 5 på grunn av sabotasjer. I tillegg er det et antall

stopp på garasjeportene på grunn av fuktighet på fotocellene (kan tørkes av) eller at døren i garasjeporten ikke er helt lukket igjen.

- Kameraovervåkning, med skilting, er satt opp på taket av garasjehuset samt på gjesteparkeringen. Garasjehuset har hatt kameraovervåkning i flere år.
- I 2024 ble det etablert og skiltet 5 korttidsparkeringsplasser for beboere. I den forbindelse ble nye parkeringsregler publisert i Vibbo.

Nøkler/skilt
Ekstra nøkler til blokkinnganger bestilles via skjema i Vibbo, e-post til liakollen@styrerommet.no eller beskjed lagt i postkassen ved nr. 50.
Skilt til ringeklokke og postkasse kan bestilles hos Christiania forvaltning & eiendom AS – telefon 23 16 93 90 eller e-post posthvs@christianiagruppen.no. Det er enighet om å ha skikkelige skilt på både postkasse og ringetablåer, da påklistrede lapper ødelegger helhetsinntrykket i de respektive inngangspartier og postkasseanlegg.

Forsikring
Borettslagets eiendommer er forsikret i Protector Forsikring med Forsikringsnummer 1786826 – 1.1. Vårt kundenr. er 1683953. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig.
Oppstår det skade i leiligheten, skal andelseier sørge for å begrense skadeomfanget mest mulig og prøve å kartlegge årsaken til skaden. Skaden meldes til Protector Forsikring på telefon: 24 13 18 88 skade@protectorforsikring.no
Forsikringsselskapet sender takstmann for å besiktige, vurdere og taksere skaden. Forsikringsselskapet aksepterer eller avviser skaden. Dersom skaden aksepteres kan forsikringsselskapet bestille, om ønskelig, håndverker for reparasjon og sørge for at kostnader knyttet til skaden blir refundert eller betalt.

Selv om borettslagets forsikring brukes, kan andelseier belastes hele eller deler av egenandelen dersom forholdet ligger innenfor andelseiers ansvar. Den enkelte andelseier må selv sørge for å ha hjemforsikring som dekker innbo og løsøre.

TV og bredbånd
Borettslaget har avtale med Multinett, som eier kabelnettet, for levering av TV-signaler og bredbånd - med Telia som leverandør av signalene. Ny og mer fleksibel avtale ble inngått 1. juli 2022. Ved salg av leilighet er beboer ansvarlig for å si opp sin avtale og returnere alt utstyr til Telia, ny eier må inngå ny avtale med Telia og vil få utlevert utstyr i henhold til sin bestilling.

Brannsikringsutstyr
Ifølge forskrift om brannforebygging skal alle boliger ha minst én godkjent røykvarsler i hver etasje, samt manuelt slukkeutstyr i form av pulverapparat eller brannslange. Det er borettslagets ansvar å anskaffe og montere utstyret, mens det er andelseiers ansvar å sørge for tilsyn og kontrollere at utstyret er i orden. Dersom utstyret er defekt, meldes dette til styret.

HMS – Helse, miljø og sikkerhet
Internkontroll innebærer at borettslaget er pålagt å vurdere risiko, planlegge, organisere, utføre, vedlikeholde og dokumentere forhold knyttet til helse, miljø og sikkerhet. Styret ivaretar internkontrollen av blant annet brannvern, felles elektrisk anlegg og lekeplassutstyr. Har borettslaget ansatte må det også oppfylle kravene i arbeidsmiljøloven om vern av arbeidstakernes helse og sikkerhet. Ved innkjøp av tjenester og ved dugnad er det spesielle rutiner som sikrer forsvarlig HMS. Det er utført lovpålagt årlig HMS kontroll av lekeplassen, kun med mindre, ikke alvorlige anmerkninger, som er rettet opp av lagets vaktmesterfirma. Kontrollen er utført av godkjent lekeplassinspektør.

Annet løpende vedlikehold
Heiser, VVS og elektro følges opp gjennom hele året, og nødvendige reparasjoner utføres ved behov.
Styreleder har rykket ut til heisalarmer/heisstopp på kveld/natt/helg 31 ganger i 2024.

Individuell nedbetaling av fellesgjeld
Borettslaget har lagt til rette for (hel eller delvis) individuell nedbetaling av fellesgjeld (IN-ordning). Dette gir andelseier adgang til å innbetale sin del av fellesgjelden. Innbetaling forutsetter at andelseier har inngått en egen avtale med borettslaget. Ved henvendelse til OBOS Eiendomsforvaltning vil andelseier få informasjon om avtalens betingelser og priser. Innbetaling kan foretas to ganger pr. år ved terminforfall 30.03 og 30.09 på borettslagets felleslån. Andelseier må ta kontakt med OBOS minimum en måned før terminforfall for opprettelse av avtale. Innbetalingen må være kreditert OBOS' klientkonto senest 10 dager før terminforfall. Dersom fristen ikke overholdes vil nedbetaling ikke kunne foretas, og beløpet blir returnert andelseier. Minimumsbeløpet for innbetaling er kr 60 000 pr. gang. Andelseieren vil da få redusert sine kapitalutgifter (andel renter og avdrag) som kreves inn sammen med felleskostnadene.

Garantert betaling av felleskostnader
Borettslaget har avtale med OBOS Factoring AS om garantert betaling av felleskostnader. OBOS Factoring AS garanterer for overførsel til borettslaget hver måned og overtar deretter alt ansvar og risiko for eventuell manglende innbetaling av felleskostnader.

Utleie av egen bolig (bruksoverlating)
Det er ikke tillatt å leie ut eller overlate bruken av boligen til andre uten styrets samtykke og godkjennelse av leietaker. Unntaket er korttidsutleie (opptil 30 døgn i løpet av året) eller dersom andelseier bor i boligen selv. Søknadsskjema for utleie/bruksoverlating finnes på Vibbo.

Forkjøpsrett
Forkjøpsretten er en viktig medlemsfordel i OBOS. For hver enkelt bolig blir det ved salg fastsatt en egen frist for å melde bruk av forkjøpsretten (meldefrist). Medlemmer som vil benytte forkjøpsrett, kan melde seg direkte via OBOS annonsen på www.obos.no
Ved spørsmål om forkjøpsretten kan du henvende deg til OBOS på telefon 22865500.

Avtale om leveranse av elektrisk kraft
OBOS Eiendomsforvaltning AS har fremforhandlet en kraftavtale med Entelios på vegne av selskapene. Liakollen Borettslag er tilsluttet avtalen med kraftleveranse til våre fellesanlegg.

Energimerking
Ved salg eller utleie av boliger skal det utarbeides en energiattest. På www.enova.no/energimerking/bolig/ kan andelseieren utarbeide energiattest for sin bolig.

Oslo kommune v/Klimaetaten – filmopptak
En liten filmsnutt ble laget høsten 2024 med noen av våre beboere for å fremme informasjon om energistøtteordningen og fordelene ved å skifte ut til energieffektive vinduer og dører. Dette for å informere om muligheten til tilskudd til borettslag som skal bytte dører og vinduer. De ønsker å gjøre tilskuddsordningen mer kjent. Våre beboere Sonja Elvestad og Ida Kolstad Abood ble våre filmkjendiser.

OBOS-artikkel om hybride generalforsamlinger
Liakollen er blitt brukt som eksempel for effektiv gjennomføring av hybride generalforsamlinger, da vi har vært de første til å ta dette i bruk. Kombinert digitalt og fysisk møte. Styreleder ble intervjuet i forbindelse med forrige generalforsamling og journalisten var til stede og observerte møtet. Artikkelen er publisert i forum for styrer i borettslag og sameier.

Større vedlikehold og rehabilitering

2024

- Full renovering av lekeplassen med nye husker, balanseleker, nytt sklibelegg for sklia, et stort utesjakkbrett, nye benker og sittegrupper. Maling av sklie pluss plattformen. Eldre sittegruppe malt om og flyttet til andre steder i borettslaget. Maling av diverse andre benker i borettslaget. Sittegruppene og noen av benkene har nå fått helleunderlag.
- Montert røykvarslere og brannslukningsapparater i alle etasjer i trappeoppgangene til blokkene.
- Montert brannslukningsapparater og merkeskilt i garasjen.
- Ny trapp ved gjesteparkeringen (ferdigstilles februar 2025).
- Noe asfalteringsarbeider ved garasjehuset, samt nødreparert de verste skavankene på gangveien.
- Omskilting av parkeringsområdet pga nye oppdaterte parkeringsregler.
- Byttet to gatelys ved trapp og garasjetak.
- Oppgradering av alle lagets heiser med nytt styringssystem som (ferdigstilles i 2025).
- Ny og billigere avtale inngått med Multinett fra 01.06.2024.
- Nye rutere og TV bokser utdelt.
- Felling av 2 trær som sto i fare for å knekke og falle ned på gjesteparkeringen.
- Felling av 1 stort tre ved H118, roten var råtten og det sto i fare for å velte mot bygningen.
- Redskapsboden i garasjebyggets nedre plan har fått vegger, for å tilrettelegge for oppheng av stiger og redskap av ulike slag.

- Noen vifter i søppelrom og på blokktaket byttet ut.
- Full gjennomgang av VVS opplegget i alle tekniske rom

2023

- Ny garasjeport i nedre garasjeplan etter påkjørsel.
- Enkelte av lagets gjerder, enkelte postkassehus, alle benker og treverk på lekeplassen er blitt malt og oljet - som sommerjobb for ungdom bosatt i Liakollen Borettslag.
- Byttet fotocellelister i resten av lagets heiser.
- Byttet en avtrekksvifte på taket.
- Utskifting av alle vinduer og balkongdører i hele laget, samt inngangsdører til rekkehus.
- Utskifting av utelamper på alle rekkehus.
- Byttet til led-pærer i alle blokkoppganger.
- Alle mangler etter gjennomført el-kontroll er utbedret.
- Skiftet ut all belysning inne og ute på garasjehuset.
- Skiftet all belysning på bodhuset.
- Erstattet og sikret deler av gavlvegg H.54 og murstensvegg 68/70.
- Skiftet beslag på karnappene i øverste etasje på blokkene.
- Komplett utskifting av hele lagets nøkkelsystem.
- Ny lyktestolpe er satt opp ved 66/68, etter skade.

2022

- Ny garasjeport i øvre garasjeplan etter påkjørsel. Port nedre plan blir byttet i 2023 (etter påkjørsel i 2022).
- Enkelte av lagets gjerder, enkelte postkassehus, alle benker og treverk på lekeplassen er blitt malt og oljet - som sommerjobb for ungdom bosatt i Liakollen Borettslag.
- Byttet til fotocellelister i heisene i 50, 52 og 62, resten av heisene får dette byttet ila 2023. Dette er en lovpålagt utskifting.
- Byttet 2 avtrekksvifter på takene.
- Gelender ved trafo/veien mot parkeringen er blitt forsterket (reklamasjon).

2021

- Teglstenvegg på baksiden av 56/58 rehabilitert etter fare for utglidning.
- Balkongrehabilitering av blokkene ferdigstilt.
- Ny skrue- og mutterpakke i heis i nr. 66.
- Nytt hovedkort og CPU i heis i nr. 52.
- Nye vedlikeholdsfrie gjerder montert foran blokkene.
- Gelender montert ved trafostasjonen/veien mot parkeringen (tilgjengelighetsmidler).
- Nytt lekeapparat montert på lekeplass.
- Batterier til røkvarslere utdelt av HVS (ingen kontroll pga Coronasituasjonen).

2020

- Balkongrehabilitering blokker.
- Montering av infrastruktur for elbil-ladere i garasje hus.
- Asfaltering av stikkvei mellom Liakollen og Høgåsen.
- Bestilling av Vedlikeholdsnøkkel fra OBOS Prosjekt AS

- Multinett har lagt ny infrastruktur inn til blokkene.
- Batterier til røkvarslere utdelt av HVS (ingen kontroll pga Coronasituasjonen)
- Begge bodhusene, store deler av lagets gjerder, enkelte postkassehus, benker og treverk på lekeplassen er blitt malt og oljet - som sommerjobb for ungdom bosatt i Liakollen Borettslag.

2019

- Tilstandsvurderinger foretatt av OBOS Prosjekt AS på fasader og kledning.
- Betongundersøkelse gjennomført på balkonger i blokkene.
- Samtlige røykvarslere og slukkeutstyr gått over av HVS AS.

2018

- Takbelegg skiftet på alle bygninger i Liakollen borettslag.
- Samtlige røykvarslere og slukkeutstyr gått over av HVS AS.
- Nye nedløpsrør montert i forbindelse med utskiftingen av takbelegget.
- Ny skrue- og mutterpakke i heis i nr. 56.

2017

- Skiftet vinduer I trappeoppgang Høgåsveien 64, 66, 68 og 70.
- Montert 6 ladepunkter for El-bil på garasjetaket.
- Samtlige røykvarslere og slukkeutstyr gått over av HVS AS.

2016

- Skiftet endevegg på rekkehus nr. 128.
- Radonkontroll og utbedringer i utvalgte leiligheter.
- Samtlige røykvarslere og slukkeutstyr gått over av HVS AS.

2015

- Samtlige røykvarslere og slukkeutstyr gått over av HVS AS.
- Radonmålinger gjennomført.

2014

- Montert nye kontakter på samtlige takvifter.
- Garasjehuset malt utvendig.
- Samtlige røykvarslere og slukkeutstyr gått over av HVS AS.
- Skiftet til låsbare postkasser i alle rekkehusleiligheter.

2013

- Rehabilitert søppelrom i Høgåsveien 54.
- Noen avtrekksvifter skiftet i søppelrom og på tak.
- Murmaling - sommerjobbprosjekt fra nr. 50-70.
- Lekeplass oppgradert.
- Håndløpere montert fra nr. 148 – Høgåsveien (tilgjengelighetsmidler).
- Håndløpere montert fra nr. 96 og langs veien mot trapp til parkering (tilgjengelighetsmidler).

Til generalforsamlingen i Liakollen Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Liakollen Borettslag som består av balanse per 31. desember 2024, resultatregnskap og oppstilling over endring av disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettvisende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2024, og av dets resultater og endringer i disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge

Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet nedenfor under Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet. Vi er uavhengige av borettslaget i samsvar med kravene i relevante lover og forskrifter i Norge og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA-reglene), og vi har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Innhentet revisjonsbevis er etter vår vurdering tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Øvrig informasjon

Styret (ledelsen) er ansvarlig for øvrig informasjon som er publisert sammen med årsregnskapet. Øvrig informasjon omfatter informasjon i årsrapporten bortsett fra årsregnskapet og den tilhørende revisjonsberetningen. Øvrig informasjon omfatter også budsjettall som er presentert sammen med årsregnskapet. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke øvrig informasjon.

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese øvrig informasjon. Formålet er å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom den øvrige informasjonen og årsregnskapet og den kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen av årsregnskapet, eller hvorvidt øvrig informasjon ellers fremstår som vesentlig feil. Vi har plikt til å rapportere dersom øvrig informasjon fremstår som vesentlig feil. Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

Ledelsen er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et rettvisende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik intern kontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil.

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til borettslagets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avviklet.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon er å anse som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet.

For videre beskrivelse av revisors oppgaver og plikter vises det til:
https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger.

Oslo, 4. Mars 2025
PricewaterhouseCoopers AS

Berit Alstad

Berit Alstad
Statsautorisert revisor

LIAKOLLEN BORETTSLAG
ORG.NR. 946 475 610, KUNDENR. 529

INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET

Regnskapsloven stiller strenge krav til hvordan et regnskap skal føres og presenteres. I tillegg krever forskriften om årsregnskap og årsberetning i borettslag at man må gi mer informasjon. Dette innebærer blant annet at man må gi informasjon i form av noter, og utarbeide en oversikt over de disponible midlene i årsregnskapet. På de neste sidene presenteres borettslagets resultatregnskap, balanse og tilhørende noter.
Boligselskapets resultatregnskap gir imidlertid ikke en fullstendig oversikt over borettslagets disponible midler ved årsskiftet. I resultatregnskapet presenteres det en oversikt over borettslagets inntekter og kostnader. Det regnskapsmessige overskuddet tar ikke hensyn til en del viktige økonomiske forhold som påvirker borettslagets disponible midler. Dette gjelder for eksempel opptak og avdrag på lån, samt kjøp og salg av anleggsmidler. Borettslagets disponible midler er de økonomiske midlene som borettslaget har til rådighet, og de defineres som omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld. Størrelsen på de disponible midlene kan blant annet benyttes til å vurdere om det er nødvendig å endre størrelsen på innkrevde felleskostnader som den enkelte beboer betaler, og om det er behov for å ta opp lån eller om det er mulighet til å betale ned ekstra på eksisterende gjeld.

DISPONIBLE MIDLER

	Note	2024	2023
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.		**6 641 852**	**288 106**
B. ENDRING I DISP. MIDLER:			
Årets resultat (se res.regnskapet)		553 122	-14 449 387
Tilbakeføring av avskrivning	15	155 598	141 566
Fradrag kjøpesum anl.midler	15	-319 303	-54 688
Tillegg for nye langsiktige lån	19	8 000 000	18 000 000
Fradrag for avdrag på langs. lån	19	-650 402	-575 168
Ekstraord. nedbet. IN-ordningen	19	-2 316 574	-200 000
Innsk. øremerk. bankkto		-4 278	-197 902
Uttak øremerk. bankkto		0	3 689 324
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER		**5 418 163**	**6 353 745**
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		**12 060 014**	**6 641 852**

SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:

Omløpsmidler	12 790 511	8 800 276
Kortsiktig gjeld	-730 497	-2 158 424
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	**12 060 014**	**6 641 852**

LIAKOLLEN BORETTSLAG
ORG.NR. 946 475 610, KUNDENR. 529

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2 023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
DRIFTSINNTEKTER:					
Kapitalkostnader		2 073 755	1 643 416	1 725 636	2 888 664
Innkrevde felleskostnader	2	6 486 945	6 799 872	6 889 364	5 541 336
Ladeinntekter EL-bil		76 356	6 079	0	60 000
Andre inntekter	3	1 379 467	226 787	264 000	0
SUM DRIFTSINNTEKTER		**10 016 522**	**8 676 155**	**8 879 000**	**8 490 000**
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-278 538	-225 301	-250 000	-302 000
Styrehonorar	5	-300 000	-300 000	-300 000	-300 000
Avskrivninger	15	-155 598	-141 566	0	0
Revisjonshonorar	6	-11 000	-11 000	-14 000	-15 000
Andre honorarer		-81 000	-6 000	-81 000	-56 000
Forretningsførerhonorar		-184 095	-174 830	-186 000	-195 000
Konsulenthonorar	7	-64 119	-64 350	-120 000	-120 000
Kontingenter		-26 200	-26 200	-26 000	-26 000
Drift og vedlikehold	8	-2 761 916	-16 254 477	-2 030 000	-9 340 000
Forsikringer		-343 461	-276 690	-305 000	-412 000
Kommunale avgifter	9	-1 480 232	-1 261 330	-1 473 000	-1 690 520
Ladekostnader EL-bil		-68 444	-18 229	0	-60 000
Kostnader til fordeling		-46 859	-43 634	0	-40 000
Energi/fyring	10	-1 488 053	-1 562 850	-1 830 000	-1 830 000
TV-anlegg/bredbånd		-771 740	-776 782	-816 000	-849 000
Andre driftskostnader	11	-1 574 511	-934 881	-1 044 000	-1 052 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		**-9 635 765**	**-22 078 121**	**-8 475 000**	**-16 287 520**
DRIFTSRESULTAT FØR IN:		**380 757**	**-13 401 966**	**404 000**	**-7 797 520**
Innbetalt andel fellesgjeld		2 316 574	200 000	0	0
DRIFTSRESULTAT		**2 697 331**	**-13 201 966**	**404 000**	**-7 797 520**
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	12	324 072	189 158	150 000	150 000
Finanskostnader	13	-2 468 281	-1 436 579	-2 887 000	-2 381 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		**-2 144 209**	**-1 247 421**	**-2 737 000**	**-2 231 000**
ÅRSRESULTAT		**553 122**	**-14 449 387**	**-2 333 000**	**-10 028 520**
Overføringer:					
Fra annen egenkapital		0	-14 449 387		
Til annen egenkapital		553 122	0		

LIAKOLLEN BORETTSLAG
ORG.NR. 946 475 610, KUNDENR. 529

BALANSE

	Note	2024	2023
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	14	136 744 198	136 744 198
Tomt		994 402	994 402
Andre varige driftsmidler	15	711 473	547 768
Aksjer og andeler	16	2 100	2 100
Miljøbankkonto, øremerket		32 195	179 065
SUM ANLEGGSMIDLER		**138 484 368**	**138 467 533**
OMLØPSMIDLER			
Kundefordringer		0	12 355
Forskuddsbetalte kostnader		59 344	46 743
Andre kortsiktige fordringer	17	16 956	18 425
Driftskonto OBOS-banken		459 494	973 066
Skattetrekkskonto OBOS-banken		0	3 854
Sparekonto OBOS-banken		4 216 322	3 713 795
Sparekonto OBOS-banken III		8 038 395	4 032 038
SUM OMLØPSMIDLER		**12 790 511**	**8 800 276**
SUM EIENDELER		**151 274 879**	**147 267 809**
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 131 * 100		13 100	13 100
Annen egenkapital	18	73 169 355	72 616 233
SUM EGENKAPITAL		**73 182 455**	**72 629 333**
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	19	47 729 529	42 696 505
Borettsinnskudd	20	29 608 900	29 608 900
Avsetning bomiljøtiltak	21	23 499	174 647
SUM LANGSIKTIG GJELD		**77 361 928**	**72 480 052**

KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		691 187	1 869 912
Skyldige offentlige avgifter	22	3 021	9 004
Påløpte renter		14 866	207 991
Påløpte avdrag		0	53 001
Annen kortsiktig gjeld	23	21 423	18 516
SUM KORTSIKTIG GJELD		**730 497**	**2 158 424**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**151 274 879**	**147 267 809**
Pantstillelse	24	83 608 900	75 608 900
Garantiansvar		0	0

Oslo, 25.02.2025
Styret i Liakollen Borettslag

Nils-inge Bergan	Iris Johanna Cuadra Diaz	Janne Kasstad
Bjarne Andre Lyng	Karine Mellqvist	Mildrid Amundsen

NOTE: 1
REGNSKAPSPRINSIPPER
Borettslagets årsregnskap er satt opp i samsvar med regnskapslovens og god regnskaps-skikk for små foretak samt forskrift om årsregnskap og årsberetning for borettslag.

INNTEKTER
Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD
Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmidler/langsiktig gjeld. Omløpsmidler vurderes til anskaffelseskost. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi dersom verdi-fallet ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Bygninger er ikke avskrevet da det er gjennomført vedlikehold som oppveier for verdiforringelse. Tomter avskrives ikke. Andre varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlenes økonomiske levetid.

FORDRINGER
Kundefordringer og andre fordringer er oppført i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av individuelle vurderinger av de enkelte fordringene.

SKATTETREKKSKONTO
Selskapet har egen separat skattetrekkskonto i OBOS-banken. Innskuddet tilhører myndighetene og kan ikke disponeres fritt.

INDIVIDUELL NEDBETALING AV FELLESGJELD
Borettslaget har etablert en ordning med mulighet for individuell nedbetaling av borettslagets fellesgjeld. Individuelle nedbetalinger fra andelseierne er behandlet etter egenkapitalløsningen. Egenkapitalløsningen innebærer at individuelle nedbetalinger fra andelseiernes side inntektføres i selskapet det året nedbetalingen finner sted, og føres via balansen som egenkapital. Individuelle nedbetalinger fra andelseierne går direkte videre til borettslagets långiver via en klientkonto, og påvirker ikke borettslagets likviditet. Nedbetalingene gir de andelseiere som har nedbetalt, reduksjon i rente- og avdragsdelen av fremtidige felleskostnader. Andelseierne som har nedbetalt ekstraordinært, har fått sikkerhet ved inntrederett i pantobligasjonen som borettslagets långiver har tinglyst på eiendommen. Borettslagets beregnede forpliktelse overfor andelseiere som har nedbetalt, fremgår som egenkapital fra IN, under noten for annen egenkapital.

NOTE: 2
INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnader	3 788 763
Brensel	1 730 508
Kabel-TV	752 988
Kapitalkostnader IN lån II	292 197
Trappevask	187 200
Parkeringsleie	34 452
Garasjeleie	11 880
Leietillegg for påbygg	10 656
Kapitalkostnader på IN-lån	1 772 100
Kapitalkostnader regulert på IN-lån	4 617
Kapitalkostnader regulert på IN-lån 2	4 841
Overført til kapitalkostnader	-2 073 755
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	**6 516 447**

REDUKSJON GRUNNET TOMME LEIEFORHOLD

Parkering	-25 542
Garasje	-3 960
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	**6 486 945**

NOTE: 3
ANDRE INNTEKTER

Utfakturert for tilleggsarbeid	15 794
Gave til lekeplass	5 000
Kreditnota, inntektsført tidligere år	-891
Miljøfond	179 064
Nettinnbetalinger	29 500
Tilskudd fra Oslo kommune	1 151 000
SUM ANDRE INNTEKTER	**1 379 467**

NOTE: 4
PERSONALKOSTNADER

Ordinær lønn	-174 606
Påløpte feriepenger	-21 423
Arbeidsgiveravgift	-81 152
Arbeidsklær	-1 357
SUM PERSONALKOSTNADER	**-278 538**

Det har gjennomsnittlig vært sysselsatt under 0,75 årsverk i selskapet gjennom året.
Selskapet er ikke pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon.

NOTE: 5
STYREHONORAR
Honorar til styret gjelder for perioden 2023/2024, og er på kr 300 000.

NOTE: 6
REVISJONSHONORAR
Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 11 000.

NOTE: 7
KONSULENTHONORAR

OBOS Prosjekt AS	-16 354
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-47 765
SUM KONSULENTHONORAR	**-64 119**

NOTE: 8
DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Absolutt Arkitektur AS	-113 349
Obos Prosjekt AS	-15 261
SUM STØRRE BYGNINGSMESSIGE VEDLIKEHOLD	**-128 610**
Drift/vedlikehold bygninger	-468 737
Drift/vedlikehold VVS	-259 807
Drift/vedlikehold elektro	-189 063
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-195 127
Drift/vedlikehold heisanlegg	-1 305 526
Drift/vedlikehold fyringsanlegg	-5 168
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-189 473
Egenandel forsikring	-20 000
Kostnader dugnader	-406
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	**-2 761 916**

Styret mener at det gjennomførte vedlikeholdet er tilstrekkelig for å oppveie verdiforringelse av bygningene.

NOTE: 9
KOMMUNALE AVGIFTER

Vann- og avløpsavgift	-1 051 876
Renovasjonsavgift	-428 356
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	**-1 480 232**

NOTE: 10
ENERGI/FYRING

Elektrisk energi	-103 176
Fjernvarme	-1 384 877
SUM ENERGI / FYRING	**-1 488 053**

NOTE: 11

ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Container	-69 569
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-35 203
Verktøy og redskaper	-2 092
Driftsmateriell	-52 821
Lyspærer og sikringer	-409
Vaktmestertjenester	-936 885
Renhold ved firmaer	-220 198
Andre fremmede tjenester	-133 551
Kontor- og datarekvisita	-8 065
Trykksaker	-1 258
Møter, kurs, oppdateringer mv.	-12 619
Andre kontorkostnader	-2 111
Porto	-6 975
Gaver	-2 500
Bank- og kortgebyr	-2 994
Velferdskostnader	-87 262
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	**-1 574 511**

NOTE: 12

FINANSINNTEKTER

Renter av driftskonto i OBOS-banken	3 840
Renter av sparekonto i OBOS-banken	320 162
Andre renteinntekter	70
SUM FINANSINNTEKTER	**324 072**

NOTE: 13

FINANSKOSTNADER

Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-1 386 459
Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-992 655
Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-89 041
Renter på leverandørgjeld	-126
SUM FINANSKOSTNADER	**-2 468 281**

NOTE: 14

BYGNINGER

Tilgang 1991	130 841 598
Tilgang i 2020	5 902 600
SUM BYGNINGER	**136 744 198**

Tomten ble kjøpt i 1986.

Gnr.191/bnr.151

Bygningene er ikke avskrevet. Styret har i stedet vurdert at tilstrekkelig vedlikehold er gjennomført, jf. noten om drift og vedlikehold.

NOTE: 15
VARIGE DRIFTSMIDLER

Garasjeanlegg		
Tilgang 2005	325 000	
Avskrevet tidligere	-104 000	
Avskrevet i år	-6 500	
		214 500
Gjerde		
Tilgang 2021	494 691	
Avskrevet tidligere	-222 611	
Avskrevet i år	-98 938	
		173 141
Huskestativ		
Tilgang 2024	319 303	
Avskrevet i år	-31 930	
		287 372
Kamera ute		
Tilgang 2023	54 688	
Avskrevet i år	-18 229	
		36 459
Ladestasjon for el bil		
Tilgang 2017	166 750	
Avskrevet tidligere	-166 749	
		1
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER		**711 473**

SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER	**-155 598**

NOTE: 16
AKSJER OG ANDELER

Selskapet eier aksjer i Multinett AS. Denne investeringen er regnskapsført etter kostmetoden, dv at de er bokført til opprinnelig kjøpspris.
Antall aksjer: 14. Pålydende: 150,- Balanseført verdi: 2.100

NOTE: 17
ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER

Avregningskonto IN	16 956
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	**16 956**

NOTE: 18
ANNEN EGENKAPITAL

Opptjent egenkapital	69 887 013
Egenkapital fra IN tidligere år	1 175 685
Egenkapital fra IN 2024	2 316 574
Reduksjon EK fra IN	-209 917
SUM ANNEN EGENKAPITAL	**73 169 355**

Egenkapital fra IN er spesifisert for å vise at opparbeidelsen av deler av egenkapitalen skyldes at andelseiere ekstraordinært har nedbetalt på sin andel av fellesgjelden.
Linjen "Reduksjon EK fra IN" er beregnet ut fra at egenkapitalen fra IN skal reduseres i samme takt som pantelånet nedbetales.

NOTE: 19
PANTE- OG GJELDSBREVLÅN

Obos-Banken		
Lånet er et annuitetslån med flytende rente		
Rentesatsen pr. 31.12.24 var 5,70 %. Løpetiden er 30 år		
Opprinnelig 2024	-8 000 000	
Nedbetalt tidligere	0	
Nedbetalt i år	16 903	
		-7 983 097
OBOS-banken AS		
Renter 31.12.2024: 5,7%, løpetid 30 år		
Opprinnelig, 2021	-27 669 791	
Nedbetalt tidligere, ordinære avdrag	1 671 803	
Nedbetalt i år, ordinære avdrag	390 258	
Nedbetalt tidligere, IN	1 175 685	
Nedbetalt i år, IN	1 074 916	
Restgjeld til banken pr.31.12.2024		-23 357 129
OBOS-banken AS		
Renter 31.12.2024: 5,7%, løpetid 30 år		
Opprinnelig, 2023	-18 000 000	
Nedbetalt tidligere, ordinære avdrag	125 798	
Nedbetalt i år, ordinære avdrag	243 241	
Nedbetalt tidligere, IN	0	
Nedbetalt i år, IN	1 241 658	
Restgjeld til banken pr.31.12.2024		-16 389 303
SUM PANT- OG GJELDSBREVLÅN		**-47 729 529**

Lånet er et annuitetslån.
For ytterligere informasjon om individuell nedbetaling av fellesgjeld, se note 1.

NOTE: 20
BORETTSINNSKUDD

Opprinnelig 1991	-29 608 900
SUM BORETTSINNSKUDD	**-29 608 900**

NOTE: 21
ANNEN LANGSIKTIG GJELD

Avsetning bomiljøtiltak	-23 499
SUM ANNEN LANGSIKTIG GJELD	**-23 499**

NOTE: 22
SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER

Skyldig arbeidsgiveravgift	-3 021
SUM SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER	**-3 021**

NOTE: 23
ANNEN KORTSIKTIG GJELD

Feriepenger	-21 423
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	**-21 423**

NOTE: 24
PANTSTILLELSE
Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	29 608 900
Pantelån	47 729 529
Beregnede IN-forpliktelser	3 282 342
TOTALT	**80 620 771**

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2024 følgende bokførte verdi:

Bygninger	136 744 198
Tomt	994 402
TOTALT	**137 738 600**

Sak til årsmøtet i Liakollen Borettslag
Fra Gerda Stuhaug Johnsen

Forslag om oppjustering av styrehonorar i Liakollen borettslag.

På min første generalforsamling i borettslaget 2019 ble styrehonoraret nedjustert til ~~300 000~~ 300 000 etter forslag fra 4 av beboerne. Disse fire ville ha honoraret enda lavere. Det ble en vond opplevelse for noen av oss som skjønner hvilken jobb styret gjør for at vi som bor her skal ha et godt og trygt hjem. Trenger vi hjelp med noe,eller spørsmål om noe, er det bare å ta en telefon til leder eller nestleder, så ordner det seg straks. Med innglassing av balkonger og nye vinduer, har det vært ekstra mye for styret å ta stilling til. Det siste er oppjusteringen av lekeplassen med åpningen og festen til glede for oss som bor her. Å se barn og småbarnsforeldre samle seg på lekeplassen på vei hjem fra barnehagen, lager et trygt og godt miljø for området vårt.
Jeg har fått venner i flere forskjellige borettslag, og de har ikke samme oppfølging som vi har.
De fire som mente styret fikk for mye for jobben sin, er flyttet. Så nå er det på tide at vi oppjusterer styrehonoraret tilbake til minimum det vi hadde i 2018, helst mer.

Forslag til vedtak:
Styrets honorar settes til 450 000 kroner.

Emne: Benkeforslag til årsmøte – Økning av styrets honorar

Kjære Daniel Walter og Nils-Inge

Jeg håper alt står bra til med dere begge.

Jeg skriver for å fremme et benkeforslag til behandlingen av styrets honorar på årsmøtet. Dessverre vil jeg ikke kunne delta på møtet, men jeg ønsker at mitt forslag blir tatt med under diskusjonen om dette punktet:

Benkeforslag:

Som styremedlem ser jeg ingen grunn til å øke styrets honorar med 150.000, - som foreslått. Jeg mener en mer moderat økning vil være mer rimelig, og derfor foreslår jeg at honoraret økes fra dagens nivå på 300.000,- til 350.000, -, altså en økning på 50.000, -. Dette forslaget tar hensyn til de siste års økte kostnader for borettslaget, blant annet i form av høyere husleie og fellesutgifter, samt økte rentekostnader. Når vi nå skal i gang med ytterligere renovasjon bør dette også tas i betraktning på det totale kostnadsbildet for våre beboere.

Selv om styreformann og nestleder har størst arbeidsmengde, mener jeg at en økning på 150.000, - er uforholdsmessig stor, spesielt når arbeidsfordelingen er fordelt på flere styremedlemmer. En økning på 50.000, - synes jeg er en mer balansert løsning, som både tar hensyn til de økonomiske utfordringene vi står overfor, og samtidig er rimelig i forhold til arbeidsfordelingen i styret.

Jeg håper du vil legge frem mitt benkeforslag på møtet, og at det blir vurdert i den videre diskusjonen og avstemningen. Ved avstemming husk på å legge dette til før det åpnes for avstemming etter møtet, så vi unngår at folk stemmer før alle alternativene er listet opp.

Dersom det er behov for ytterligere informasjon eller avklaring, er jeg tilgjengelig for å svare på spørsmål.

Takk for hjelpen, og lykke til med møtet.

Vennlig hilsen,
Janne Kasstad

Liakollen Borettslag

Tlf 93094029

REGISTRERINGSBLANKETT

Deltagelse på digitalt årsmøte 2025

Det ordinære årsmøte blir avholdt digitalt på vibbo.no. Dette skjemaet er for deg som ikke har mulighet til å avgi stemme digitalt.

Årsmøtet åpnes 4.04.25 og er åpent for avstemning i 3 dager
Siste dato for avstemning er 7.04.25
Selskapsnummer: 529 **Selskapsnavn:** LIAKOLLEN BORETTSLAG

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ **Navn på eier(e):** _____

Signatur: _____

Fullmakt

I fysisk møte hvor det blir anledning til å levere stemmeseddel, kan eier møte ved fullmektig. Ingen kan være fullmektig for mer enn én eier, men der flere eier en enhet sammen, kan de ha samme fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____

Avstemning

Du stemmer ved å krysse av i boksen til venstre for ønsket alternativ.

Sak 1 Valg av møteleder

Daniel Walter er valgt.

- ☐ For
- ☐ Mot

Sak 2 Valg av protokollvitner

Vidar Andersen Sørlie og Ragnhild W. Dahl er valgt.

- ☐ For
- ☐ Mot

Sak 3 Godkjenning av møteinnkallingen

Møteinnkallingen godkjennes

- ☐ For
- ☐ Mot

Sak 4 Årsrapport og årsregnskap

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital

- ☐ For
- ☐ Mot

Sak 5 Fastsettelse av honorarer - styret

Hvilket forslag stemmer du for?

- ☐ Styrets godtgjørelse settes til 450.000,-
- ☐ Styrets godtgjørelse settes til 350.000,-

Sak 6 Fastsettelse av honorarer - valgkomiteen

Godtgjørelse til valgkomiteen settes til kr 6.000,- til fordeling blant valgkomiteens medlemmer.

- [ ] For
- [ ] Mot

Sak 7 Valg av tillitsvalgte

Styremedlem (kun 2 skal velges)

- [ ] Iris Johanna Cuadra
- [ ] Mildrid Amundsen

Varamedlem (kun 4 skal velges)

- [ ] Amine Assiahi
- [ ] Anne May Brekke
- [ ] Daniel Skjøtskift Johannessen
- [ ] Lars Inge Halvorsen

Valgkomitee (kun 2 skal velges)

- [ ] Iselin Amalie Jackwitz
- [ ] Linda Marie Frogner

Sak 8 Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

Delegat (kun 1 skal velges)

- [ ] Nils-Inge Bergan

Varadelegat (kun 1 skal velges)

- [ ] Mildrid Amundsen

**OBOS Eiendoms-
forvaltning AS**

Hammersborg torg 1
Postboks 6668, St. Olavs plass
0129 Oslo
Telefon: 22 86 55 00
www.obos.no
E-post: oef@obos.no

Ta vare på dette heftet, du kan få bruk for det senere, f.eks ved salg av boligen.

Protokoll til årsmøte 2025 for LIAKOLLEN BORETTSLAG

Organisasjonsnummer: 946475610
Møtet ble gjennomført heldigitalt fra 7. april kl. 13:00 til 10. april kl. 13:00.

Antall stemmeberettigede som deltok: 77.

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

1. Valg av møteleder

Møtelederen sørger for at møtet blir avviklet etter lovens regler og er ansvarlig for at det føres protokoll. Hvis ikke årsmøtet velger en møteleder eller den foreslåtte møtelederen ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

Styrets innstilling
Daniel Walter foreslås som møteleder.

> **Forslag til vedtak:**
> Daniel Walter er valgt.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **66**
Antall stemmer mot vedtaket: **9**
Antall blanke stemmer: **2**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

2. Valg av protokollvitner

Valg av to eiere til å signere protokollen.

Styrets innstilling
Vidar Andersen Sørlie og Ragnhild W. Dahl foreslås som protokollvitner

> **Forslag til vedtak:**
> Vidar Andersen Sørlie og Ragnhild W. Dahl er valgt.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **74**
Antall stemmer mot vedtaket: **2**
Antall blanke stemmer: **1**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

3. Godkjenning av møteinnkallingen

Det ble foreslått å godkjenne den måten årsmøtet er innkalt på.

> **Forslag til vedtak:**
> Møteinnkallingen godkjennes
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **75**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**

Antall blanke stemmer: **2**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

4. Årsrapport og årsregnskap

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Forslag til vedtak:
Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital

✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **73**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **4**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

5. Fastsettelse av honorarer

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr ...

1) kr 0,-
2) kr 300.000,-
3) kr 350.000,-
4) kr 450.000,-
Da det er 4 alternativer å stemme på vil det alternativet som får flest antall stemmer bli resultatet. Vanlig praksis er simpelt flertall (50% eller mere). Det er lite sannsynlig at ett av forslagene vil få 50% av stemmene.

Styrets innstilling
Styret ber om generalforsamlingens avgjørelse i saken.

Følgende forslag var til avstemning:

Forslag til vedtak 1:
Styrets godtgjørelse settes til 0,-

✗ **Forslaget falt**

Forslag til vedtak 2:
Styrets godtgjørelse settes til 300.000,-

✗ **Forslaget falt**

Forslag til vedtak 3:
Styrets godtgjørelse settes til 350.000,-

✓ **Forslaget ble vedtatt**

Forslag til vedtak 4:
Styrets godtgjørelse settes til 450.000,-

✗ **Forslaget falt**

Antall stemmer for vedtak 1: **2**
Antall stemmer for vedtak 2: **30**

Antall stemmer for vedtak 3: **38**
Antall stemmer for vedtak 4: **6**
Antall blanke stemmer: **1**
Forslagenes flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

6. Fastsettelse av honorarer - valgkomiteen

Godtgjørelse til valgkomiteen foreslås satt til 6.000,- til fordeling blant valgkomiteens medlemmer.

> **Forslag til vedtak:**
> Godtgjørelse til valgkomiteen foreslås satt til 6.000,- til fordeling blant valgkomiteens medlemmer.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **62**
Antall stemmer mot vedtaket: **13**
Antall blanke stemmer: **2**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

7. Valg av tillitsvalgte

0529 Liakollen Borettslag

VALGKOMITEEN INNSTILLER FØLGENDE PERSONER:

A. Som styremedlemmer foreslås:

Mildrid Amundsen	Høgåsveien 56
Iris Johanna Cuadra	Høgåsveien 56

B. Som varamedlemmer foreslås:

1) Amine Assiahi	Høgåsveien 60
2) Lars Inge Halvorsen	Høgåsveien 126
3) Daniel Skjøtskift Johannessen	Høgåsveien 106
4) Anne May Brekke	Høgåsveien 120

C. Som valgkomité foreslås:

Iselin Amalie Jackwitz	Høgåsveien 52
Linda Marie Frogner	Høgåsveien 128

D. Som delegert til OBOS generalforsamling foreslås:

Nils- Inge Bergan	Høgåsveien 146

Som vara for delegert til OBOS generalforsamling foreslås:

Mildrid Amundsen	Høgåsveien 56

Styremedlem (2 år)

Følgende ble valgt:
Mildrid Amundsen (67 stemmer)
Iris Johanna Cuadra (61 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Mildrid Amundsen
Iris Johanna Cuadra

Varamedlem (1 år)

Følgende ble valgt:
Amine Assiahi (63 stemmer)
Anne May Brekke (62 stemmer)
Lars Inge Halvorsen (62 stemmer)
Daniel Skjøtskift Johannessen (65 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Amine Assiahi
Anne May Brekke
Lars Inge Halvorsen
Daniel Skjøtskift Johannessen

Valgkomiteen (1 år)

Følgende ble valgt:
Linda Marie Frogner (67 stemmer)
Iselin Amalie Jackwitz (61 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Linda Marie Frogner
Iselin Amalie Jackwitz

8. Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

Vi skal velge delegater til OBOS sin generalforsamling. Delegatene og varadelegatene sitter i ett år.

Delegat (1 år)

Følgende ble valgt:
Nils-Inge Bergan (72 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Nils-Inge Bergan

Varadelegat (1 år)

Følgende ble valgt:
Mildrid Amundsen (66 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Mildrid Amundsen

OBOS
Eiendomsforvaltning



Ekstraordinært årsmøte 2025

Innkalling

S.nr. 529

LIAKOLLEN BORETTSLAG

Velkommen til årsmøte i LIAKOLLEN BORETTSLAG

Innkallingen inneholder alle sakene som skal behandles på årsmøtet. Styret håper du leser gjennom heftet og viser din interesse ved å delta på årsmøtet.

Digital avstemning:

Avstemningen åpner 14. februar kl. 19:00 og lukker 20. februar kl. 12:00.

Du finner avstemningen på:

https://vibbo.no/529

Hvordan deltar du digitalt?

- Du får en link via SMS.
- Du kan også finne møtet ved å gå inn på vibbo.no
- Du kan se gjennom sakene som skal behandles, komme med spørsmål og avgi din stemme.
- **Viktig:** Juridiske eiere (firmaer) som ønsker å delta i årsmøtet, må gjøre det gjennom en boligforvalter. Kontakt OBOS support i god tid for å få lagt til boligforvalteren.

Hvem kan stemme på årsmøtet?

- Alle eiere har rett til å stemme på årsmøtet.
- En stemme avgis pr. eierandel.

Hvordan stemme hvis du ikke kan delta digitalt?

Dersom du ikke kan delta digitalt, må du benytte analog stemmeseddel som er vedlagt i innkallingen. Dette må gjøres innen avstemningen lukkes.

Maling, fargevalg

Fargevalg i forbindelse med maling av alle blokkoppganger og rekkehus.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Valg av protokollvitner
3. Godkjenning av møteinnkallingen
4. Valg av farge til rekkehusene.
5. Valg av farge til blokk oppgangene.

Med vennlig hilsen,
Styret i LIAKOLLEN BORETTSLAG

Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Møtelederen sørger for at møtet blir avviklet etter lovens regler og er ansvarlig for at det føres protokoll. Hvis ikke årsmøtet velger en møteleder eller den foreslåtte møtelederen ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

Styrets innstilling

Nils-Inge Bergan velges som møteleder.

Forslag til vedtak

Nils-Inge Bergan er valgt.

Sak 2

Valg av protokollvitner

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Valg av to eiere til å signere protokollen.

Styrets innstilling

Styret foreslår Anne May Brekke og Ida Kolstad Abood som protokollvitner

Forslag til vedtak

Anne May Brekke og Ida Kolstad Abood er valgt.

Sak 3

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Det ble foreslått å godkjenne den måten årsmøtet er innkalt på.

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 4

Valg av farge til rekkehusene.

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Det skal velges 1 farge til rekkehusene av 3 forslag fra Fargeutvalget og fargekonsulent fra Jotun. Fargeprøver er montert på bod vegg ved H.126

Styrets innstilling

Saken avgjøres med relativt flertall. Alternativet med flest stemmer ansees som valgt.

Forslag til vedtak 1

Fargealternativ nr 1 rekkehus, Stockholmsgrønn (Jotun 7653)

Forslag til vedtak 2

Fargealternativ nr 2 til rekkehus, Muted Yellow (Jotun 10168)

Forslag til vedtak 3

Fargealternativ nr 3 til rekkehus, Sandbeige (Jotun 1939)

Vedlegg

1. fargeforslag rekkehus.pdf

Sak 5

Valg av farge til blokk oppgangene.

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Det skal velges 1 farge til blokk oppgangene av 4 forslag fra Fargeutvalget og fargekonsulent fra Jotun. Fargeprøver er malt i hver oppgang.

Styrets innstilling

Saken avgjøres med relativt flertall. Alternativet med flest stemmer ansees som valgt.

Forslag til vedtak 1

Fargealternativ nr 1 blokk oppgangene. Modern Beige (LADY 12076)

Forslag til vedtak 2

Fargealternativ nr 2 blokk oppgangene. Vanilje (LADY 1519)

Forslag til vedtak 3

Fargealternativ nr 3 blokk oppgangene. Granskygge (LADY 1288)

Forslag til vedtak 4

Fargealternativ nr 4 blokk oppgangene. Space (LADY 10678)

Vedlegg

2. Fargeforslag trappeoppgang.pdf

Rekkehus

Forslag 1

Vegger: Stockholmsgrønn (Jotun 7653)





Konsulent:
Stockholmsgrønn passer godt på deres type hus, en tidstypisk riktig farge. Den har et slør av noe grålig over seg, og den fremstår som en sofistikert og elegant grønntone. Fargetonen vil fremstå noe kjøligere enn de tradisjonelle gylne, grønntonene vi er vant med, men er lekkert når dere får mer "moderne" terrasser.
Fargen vil fungere fint til ulike hvittoner, også fabrikkmalte detaljer i en litt gyllen hvittone.
Anbefaler

Forslag 2

Vegger: Muted Yellow (JOTUN 10168)




Konsulent:
Muted Yellow er mer dempet enn f.eks Skagengul. Det anbefales en mer dempet gul når det er mange hus i rekke, slik at inntrykket blir roligere. Denne vil fungere fint med hvite detaljer.

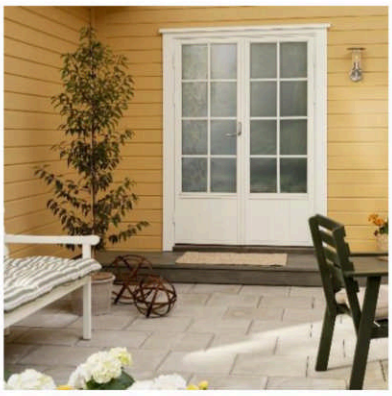
Til fargeforslag 1 og 2 er det anbefalt følgende:

Gjerde/levegger:

Brunsvart (Jotun 0734),

evt hvitt

Eks hvitt på gult

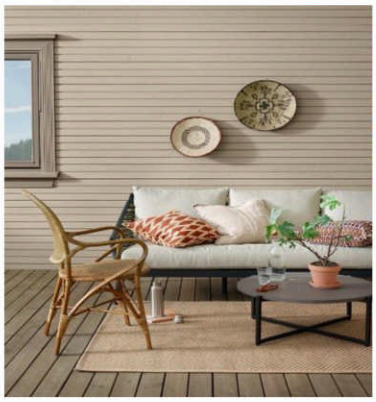


Konsulent:
Gjerdet ville jeg malt i en kontrast. Brunsvart er min favoritt, men hvitt samme som vinduer er heller ikke feil.

Forslag 3:

Vegger: Sandbeige (Jotun 1939)





Konsulent:
Sandbeige er en gråaktig beige tone, dempet, men lun i tonen. Fin til lyse/hvite detaljer. (Anbefaler Sandbeige fremfor Svolvær, fordi den er litt lysere og lettere i uttrykket når det er mange hus i rekke)

Til denne fargen anbefales gjerde og levegger i Brun Jord.

Gjerde/levegger: Brun Jord (JOTUN 10254)



Trappeoppgang

Forslag 1

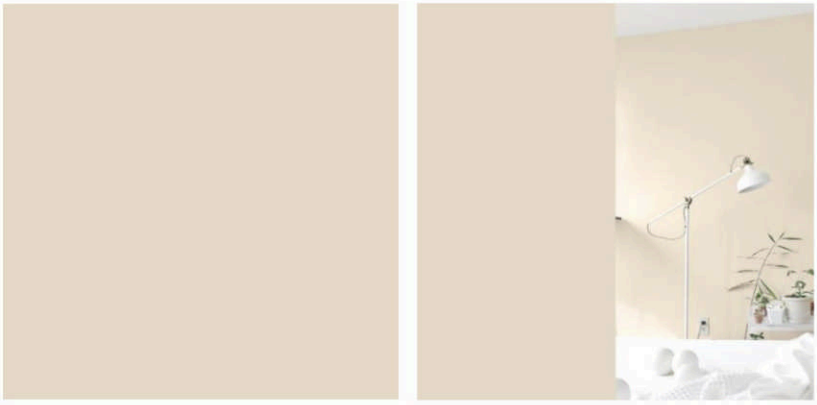
Vegg: Modern Beige (LADY 12076)



Konsulent:
Lyse vegger er fornuftig i trapperom hvor dagslys er begrenset. Anbefaler en litt dypere tone for å få mer karakter og et lunere inntrykk (men ikke for mørk). Grunnet terrakottaflisene og den varme beige tonen på gulvbelegget anbefales Modern Beige.

Forslag 2

Vegg: Vanilje (LADY 1519)



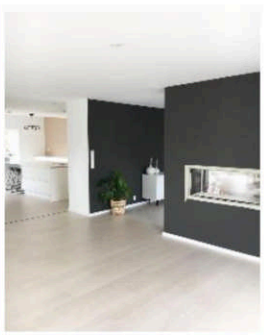
Konsulent:
Alternativt anbefales en lysere farge, Vanilje (LADY 1519).

Til fargeforslag 1 og 2 er det anbefalt følgende:

Håndløper/rekkverk:

Labrador (Elegant) LADY 1434

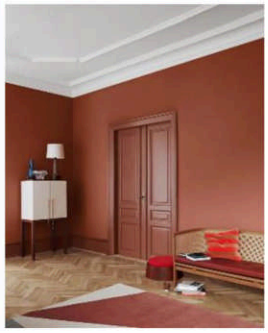




Heissjakt:

Grounded red LADY 20144





Konsulent:
Håndløper og rekkverk anbefales i en en mørkere tone. Dette gir motvekt mot lyse vegger og en kontrast med tanke på svaksynte. Mørkere rekkverk vil også matche bedre med trappetrinn i terrasso (som vi har pr dd), samt gir en fin balanse mot de mørkere flisene og heissjakten.

Heissjakten er veldig tøff og bør absolutt fremheves med en egen farge (slik det er i dag). Jeg anbefaler LADY 20144 Grounded Red den vil matche godt med terrakotta gulvet og gi en varm velkomst. (Til info: Ikke alle oppganger har heissjakt).

Det er tatt utgangspunkt i at dørene er fabrikkmalt i fargen bomull. Listene rundt dører og gulvlister anbefales malt i veggfargen. Taket som i dag er hvitt kan gjerne males i samme farge som veggen, det gir et roligere inntrykk (og en enklere malejobb med tanke på maskering). Dersom vi går for hvite tak anbefales dette i samme hvittone som dørene.

Metalldørene som i dag er blå anbefales malt i veggfargen, evt samme farge som på rekkverket (1434 Elegant). Alle sikringsskap som i dag er blå anbefales malt i veggfargen, slik at de bli mer kamuflert. Den røde kanten/kassa rundt postkassene bør males i veggfargen eller samme farge som heisen.

Forslag 3:

Vegg: Granskygge (LADY 1288)



Konsulent:

Som forslag 3 anbefales vegger i enten Granskygge (LADY 1288)

Forslag 4:

Vegg: Space (LADY 10678)



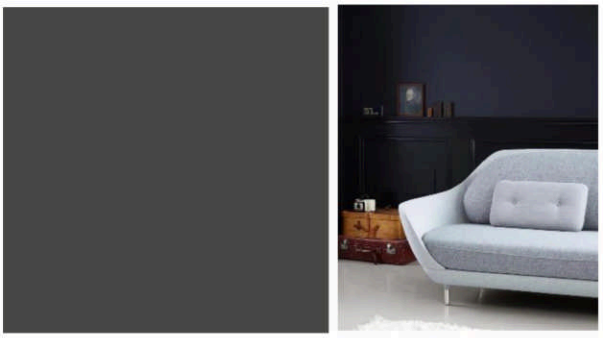
Konsulent:

Forslag 4 er en lysere farge

Til fargeforslag 3 og 4 er det anbefalt følgende:

Håndløper/Rekkverk:

Dempet sort (LADY 9938)



Heissjakt:

Green Marble (LADY 8422)



Konsulent:

Til begge disse forslagene (forslag 3 og 4) anbefales rekkverk i Dempet Sort og heissjakt i Green Marble

Igjen:

Det er tatt utgangspunkt i at dørene er fabrikkmalt i fargen bomull. Listene rundt dører og gulvlister anbefales malt i veggfargen. Taket som i dag er hvitt kan gjerne males i samme farge som veggen, det gir et roligere inntrykk (og en enklere malejobb med tanke på maskering). Dersom vi går for hvite tak anbefales dette i samme hvittone som dørene.

Metalldørene som i dag er blå anbefales malt i veggfargen, evt samme farge som på rekkverket (9938 Dempet sort). Alle sikringsskap som i dag er blå anbefales malt i veggfargen, slik at de bli mer kamuflert. Den røde kanten/kassa rundt postkassene bør males i veggfargen eller samme farge som heisen.

REGISTRERINGSBLANKETT

Deltagelse på digitalt ekstraordinært årsmøte 2025

Det ekstraordinært årsmøte blir avholdt digitalt på vibbo.no. Dette skjemaet er for deg som ikke har mulighet til å avgi stemme digitalt.

Årsmøtet åpnes 14.02.25 og er åpent for avstemning i 5 dager
Siste dato for avstemning er 20.02.25
Selskapsnummer: 529 **Selskapsnavn:** LIAKOLLEN BORETTSLAG

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ **Navn på eier(e):** _____

Signatur: _____

Avstemning

Du stemmer ved å krysse av i boksen til venstre for ønsket alternativ.

Sak 1 Valg av møteleder

Nils-Inge Bergan er valgt.

☐ For

☐ Mot

Sak 2 Valg av protokollvitner

Anne May Brekke og Ida Kolstad Abood er valgt.

☐ For

☐ Mot

Sak 3 Godkjenning av møteinnkallingen

Møteinnkallingen godkjennes

☐ For

☐ Mot

Sak 4 Valg av farge til rekkehusene.

Hvilket forslag stemmer du for?

- ☐ Fargealternativ nr 1 rekkehus, Stockholmsgrønn (Jotun 7653)
- ☐ Fargealternativ nr 2 til rekkehus, Muted Yellow (Jotun 10168)
- ☐ Fargealternativ nr 3 til rekkehus, Sandbeige (Jotun 1939)

Sak 5 Valg av farge til blokk oppgangene.

Hvilket forslag stemmer du for?

- ☐ Fargealternativ nr 1 blokk oppgangene. Modern Beige (LADY 12076)
- ☐ Fargealternativ nr 2 blokk oppgangene. Vanilje (LADY 1519)
- ☐ Fargealternativ nr 3 blokk oppgangene. Granskygge (LADY 1288)
- ☐ Fargealternativ nr 4 blokk oppgangene. Space (LADY 10678)

**OBOS Eiendoms-
forvaltning AS**

Hammersborg torg 1
Postboks 6668, St. Olavs plass
0129 Oslo
Telefon: 22 86 55 00
www.obos.no
E-post: oef@obos.no

Ta vare på dette heftet, du kan få bruk for det senere, f.eks ved salg av boligen.

Protokoll til ekstraordinært årsmøte 2025 for LIAKOLLEN BORETTSLAG

Organisasjonsnummer: 946475610
Møtet ble gjennomført heldigitalt fra 14. februar kl. 19:00 til 20. februar kl. 12:00.

Antall stemmeberettigede som deltok: 82.

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

1. Valg av møteleder

Møtelederen sørger for at møtet blir avviklet etter lovens regler og er ansvarlig for at det føres protokoll. Hvis ikke årsmøtet velger en møteleder eller den foreslåtte møtelederen ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

Styrets innstilling
Nils-Inge Bergan velges som møteleder.

Forslag til vedtak:
Nils-Inge Bergan er valgt.

Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 68
Antall stemmer mot vedtaket: 0
Antall blanke stemmer: 14
Flertallskrav: Alminnelig (50%)

2. Valg av protokollvitner

Valg av to eiere til å signere protokollen.

Styrets innstilling
Styret foreslår Anne May Brekke og Ida Kolstad Abood som protokollvitner

Forslag til vedtak:
Anne May Brekke og Ida Kolstad Abood er valgt.

Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 67
Antall stemmer mot vedtaket: 0
Antall blanke stemmer: 15
Flertallskrav: Alminnelig (50%)

3. Godkjenning av møteinnkallingen

Det ble foreslått å godkjenne den måten årsmøtet er innkalt på.

Forslag til vedtak:
Møteinnkallingen godkjennes

Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 67
Antall stemmer mot vedtaket: 0
Antall blanke stemmer: 15
Flertallskrav: Alminnelig (50%)

4. Valg av farge til rekkehusene.

Det skal velges 1 farge til rekkehusene av 3 forslag fra Fargeutvalget og fargekonsulent fra Jotun.
Fargeprøver er montert på bod vegg ved H.126

Styrets innstilling
Saken avgjøres med relativt flertall. Alternativet med flest stemmer ansees som valgt.

Følgende forslag var til avstemning:

Forslag til vedtak 1: Fargealternativ nr 1 rekkehus, Stockholmsgrønn (Jotun 7653)
Forslaget ble vedtatt

Forslag til vedtak 2: Fargealternativ nr 2 til rekkehus, Muted Yellow (Jotun 10168)
Forslaget falt

Forslag til vedtak 3: Fargealternativ nr 3 til rekkehus, Sandbeige (Jotun 1939)
Forslaget falt

Antall stemmer for vedtak 1: 38
Antall stemmer for vedtak 2: 8
Antall stemmer for vedtak 3: 26
Antall blanke stemmer: 10
Forslagenes flertallskrav: Relativt (flest stemmer)

5. Valg av farge til blokk oppgangene.

Det skal velges 1 farge til blokk oppgangene av 4 forslag fra Fargeutvalget og fargekonsulent fra Jotun. Fargeprøver er malt i hver oppgang.

Styrets innstilling
Saken avgjøres med relativt flertall. Alternativet med flest stemmer ansees som valgt.

Følgende forslag var til avstemning:

Forslag til vedtak 1: Fargealternativ nr 1 blokk oppgangene. Modern Beige (LADY 12076)
Forslaget ble vedtatt

Forslag til vedtak 2: Fargealternativ nr 2 blokk oppgangene. Vanilje (LADY 1519)
Forslaget falt

Forslag til vedtak 3: Fargealternativ nr 3 blokk oppgangene. Granskygge (LADY 1288)
Forslaget falt

Forslag til vedtak 4: Fargealternativ nr 4 blokk oppgangene. Space (LADY 10678)
Forslaget falt

Antall stemmer for vedtak 1: 35
Antall stemmer for vedtak 2: 14
Antall stemmer for vedtak 3: 10
Antall stemmer for vedtak 4: 12
Antall blanke stemmer: 11
Forslagenes flertallskrav: Relativt (flest stemmer)

OBOS
Eiendomsforvaltning



Ekstraordinært årsmøte 2025

Innkalling

S.nr. 529

LIAKOLLEN BORETTSLAG

Velkommen til årsmøte i LIAKOLLEN BORETTSLAG

Innkallingen inneholder alle sakene som skal behandles på årsmøtet. Styret håper du leser gjennom heftet og viser din interesse ved å delta på årsmøtet.

Digital avstemning:

Avstemningen åpner 16. september kl. 09:00 og lukker 19. september kl. 09:00.

Du finner avstemningen på:

https://vibbo.no/529

Hvordan deltar du digitalt?

- Du får en link via SMS.
- Du kan også finne møtet ved å gå inn på vibbo.no
- Du kan se gjennom sakene som skal behandles, komme med spørsmål og avgi din stemme.
- **Viktig:** Juridiske eiere (firmaer) som ønsker å delta i årsmøtet, må gjøre det gjennom en boligforvalter. Kontakt OBOS support i god tid for å få lagt til boligforvalteren.

Hvem kan stemme på årsmøtet?

- Alle eiere har rett til å stemme på årsmøtet.
- En stemme avgis pr. eierandel.

Hvordan stemme hvis du ikke kan delta digitalt?

Dersom du ikke kan delta digitalt, må du benytte analog stemmeseddel som er vedlagt i innkallingen. Dette må gjøres innen avstemningen lukkes.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Valg av protokollvitner
3. Godkjenning av møteinnkallingen
4. Valg av borettslagets revisor

Med vennlig hilsen,
Styret i LIAKOLLEN BORETTSLAG

Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Møtelederen sørger for at møtet blir avviklet etter lovens regler og er ansvarlig for at det føres protokoll. Hvis ikke årsmøtet velger en møteleder eller den foreslåtte møtelederen ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

Styrets innstilling

Daniel Walter velges som møteleder

Forslag til vedtak

Daniel Walter er valgt.

Sak 2

Valg av protokollvitner

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Valg av to eiere til å signere protokollen.

Styrets innstilling

Anne May Brekke og Iris Johanna Cuadra Diaz foreslås som protokollvitner.

Forslag til vedtak

Anne May Brekke og Iris Johanna Cuadra Diaz er valgt.

Sak 3

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Det ble foreslått å godkjenne den måten årsmøtet er innkalt på.

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 4

Valg av borettslagets revisor

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Vedtektenes § 10-4 fastslår at eventuelt valg av revisor er ett av sakene som skal behandles på ordinær generalforsamling. Saken krever alminnelig flertall.

Styret mottok i sensommer varsel fra borettslagets revisor (PwC) om at PwC i Norge besluttet å selge deler av revisjon- og rådgivningsvirksomheten. Det blir etablert et nytt selskap med 260 medarbeidere og 20 partnere.

PwC planlegger å skille ut deler av revisjons- og rådgivingsvirksomheten til et nytt selskap som skal satse på revisjon og rådgivning mot lokale og ikke-regulerte kunder. Dette vil berøre Liakollen borettslag, som innen 31.12.2025 er nødt til å velge ny revisor.

Borettslagets forretningsfører OBOS har fremforhandlet avtaler med 3 forskjellige revisorselskaper: BDO, EY og PwC Assurance AS (foreløpig navn til PwC sitt etterfølgende selskap).

Ifølge tilbudsinnhenting som OBOS har foretatt, er prisestimatet for Liakollen borettslaget som følger:

EY

- årlig kostnad kr 11.516,-
- etableringskostnad: kr 7.750,-
- Kostnad første året: kr 19.266,-, deretter 11.516,-

BDO

- årlig kostnad kr 15.976,-
- etableringskostnad: kr 2.000,-
- Kostnad første året: kr 17.976,-, deretter 15.976,-

PwC Assurance

- årlig kostnad kr 12.082,-
- etableringskostnad: kr 0,-

Styrets innstilling
Styret anbefaler generalforsamlingen å velge PwC Assurance som lagets revisor, ut i fra pris og erfarenhet, i og med at deres medarbeidere i en årrekke har revidert OBOS-borettslagene sine regnskaper, herunder Liakollen Borettslag.

Forslag til vedtak 1

PwC Assurance velges som ny revisor (styrets innstilling)

Forslag til vedtak 2

BDO velges som ny revisor

Forslag til vedtak 3

EY velges som ny revisor

REGISTRERINGSBLANKETT

Deltagelse på digitalt ekstraordinært årsmøte 2025

Det ekstraordinært årsmøte blir avholdt digitalt på vibbo.no. Dette skjemaet er for deg som ikke har mulighet til å avgi stemme digitalt.

Årsmøtet åpnes 16.09.25 og er åpent for avstemning i 3 dager
Siste dato for avstemning er 19.09.25
Selskapsnummer: 529 **Selskapsnavn:** LIAKOLLEN BORETTSLAG

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ **Navn på eier(e):** _____

Signatur: _____

Avstemning

Du stemmer ved å krysse av i boksen til venstre for ønsket alternativ.

Sak 1 Valg av møteleder

Daniel Walter er valgt.

☐ For

☐ Mot

Sak 2 Valg av protokollvitner

Anne May Brekke og Iris Johanna Cuadra Diaz er valgt.

☐ For

☐ Mot

Sak 3 Godkjenning av møteinnkallingen

Møteinnkallingen godkjennes

☐ For

☐ Mot

Sak 4 Valg av borettslagets revisor

Hvilket forslag stemmer du for?

- ☐ PwC Assurance velges som ny revisor (styrets innstilling)
- ☐ BDO velges som ny revisor
- ☐ EY velges som ny revisor

**OBOS Eiendoms-
forvaltning AS**

Hammersborg torg 1
Postboks 6668, St. Olavs plass
0129 Oslo
Telefon: 22 86 55 00
www.obos.no
E-post: oef@obos.no

Ta vare på dette heftet, du kan få bruk for det senere, f.eks ved salg av boligen.

Protokoll til ekstraordinært årsmøte 2025 for LIAKOLLEN BORETTSLAG

Organisasjonsnummer: 946475610
Møtet ble gjennomført heldigitalt fra 16. september kl. 09:00 til 19. september kl. 09:00.

Antall stemmeberettigede som deltok: 67.

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

1. Valg av møteleder

Møtelederen sørger for at møtet blir avviklet etter lovens regler og er ansvarlig for at det føres protokoll. Hvis ikke årsmøtet velger en møteleder eller den foreslåtte møtelederen ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

Styrets innstilling
Daniel Walter velges som møteleder

> **Forslag til vedtak:**
> Daniel Walter er valgt.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **49**
Antall stemmer mot vedtaket: **6**
Antall blanke stemmer: **12**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

2. Valg av protokollvitner

Valg av to eiere til å signere protokollen.

Styrets innstilling
Anne May Brekke og Iris Johanna Cuadra Diaz foreslås som protokollvitner.

> **Forslag til vedtak:**
> Anne May Brekke og Iris Johanna Cuadra Diaz er valgt.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **55**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **12**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

3. Godkjenning av møteinnkallingen

Det ble foreslått å godkjenne den måten årsmøtet er innkalt på.

> **Forslag til vedtak:**
> Møteinnkallingen godkjennes
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **54**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**

Antall blanke stemmer: **13**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

4. Valg av borettslagets revisor

Vedtektenes § 10-4 fastslår at eventuelt valg av revisor er ett av sakene som skal behandles på ordinær generalforsamling. Saken krever alminnelig flertall.

Styret mottok i sensommer varsel fra borettslagets revisor (PwC) om at PwC i Norge besluttet å selge deler av revisjon- og rådgivningsvirksomheten. Det blir etablert et nytt selskap med 260 medarbeidere og 20 partnere.

PwC planlegger å skille ut deler av revisjons- og rådgivingsvirksomheten til et nytt selskap som skal satse på revisjon og rådgivning mot lokale og ikke-regulerte kunder. Dette vil berøre Liakollen borettslag, som innen 31.12.2025 er nødt til å velge ny revisor.

Borettslagets forretningsfører OBOS har fremforhandlet avtaler med 3 forskjellige revisorselskaper: BDO, EY og PwC Assurance AS (foreløpig navn til PwC sitt etterfølgende selskap).

Ifølge tilbudsinnhenting som OBOS har foretatt, er prisestimatet for Liakollen borettslaget som følger:

EY

- årlig kostnad kr 11.516,-
- etableringskostnad: kr 7.750,-
- Kostnad første året: kr 19.266,-, deretter 11.516,-

BDO

- årlig kostnad kr 15.976,-
- etableringskostnad: kr 2.000,-
- Kostnad første året: kr 17.976,-, deretter 15.976,-

PwC Assurance

- årlig kostnad kr 12.082,-
- etableringskostnad: kr 0,-

Styrets innstilling
Styret anbefaler generalforsamlingen å velge PwC Assurance som lagets revisor, ut i fra pris og erfarenhet, i og med at deres medarbeidere i en årrekke har revidert OBOS-borettslagene sine regnskaper, herunder Liakollen Borettslag.

Følgende forslag var til avstemning:

Forslag til vedtak 1:
PwC Assurance velges som ny revisor (styrets innstilling)

✓ **Forslaget ble vedtatt**

Forslag til vedtak 2:
BDO velges som ny revisor

✗ **Forslaget falt**

Forslag til vedtak 3:
EY velges som ny revisor

✗ **Forslaget falt**

Antall stemmer for vedtak 1: **55**
Antall stemmer for vedtak 2: **0**
Antall stemmer for vedtak 3: **2**
Antall blanke stemmer: **10**
Forslagenes flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

Vedtekter

for Liakollen Borettslag org nr 946475610 vedtatt på ekstraordinær generalforsamling den 08.12.2005, med endringer vedtatt på generalforsamling 24.04.2008, 15.04.2010, 02.04.2013, 14.04.2020, 22.03.2021, 28.03.2022, 28.03.2022, ekstraordinær 01.02.2024 og 05.04.2024.

1. INNLEDENDE BESTEMMELSER

1-1 Formål

Liakollen Borettslag er et samvirkeforetak som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i foretakets eiendom(borett) og å drive virksomhet som står i sammenheng med dette.

1-2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold

(1) Borettslagets har forretningskontor i Oslo kommune.

(2) Borettslaget er tilknyttet OBOS som er forretningsfører.

2. ANDELER OG ANDELSEIERE

2-1 Andeler og andelseiere

(1) Andelene skal være på kroner 100,-.

(2) Når ikke annet følger av vedtektene eller lov om borettslag, kan bare fysiske personer som er andelseiere i boligbyggelaget være andelseiere i borettslaget. Ingen fysiske personer kan eie eller ha eierandel i mer enn en andel. Bare personer som bor eller skal bo i boligen kan eie en andel sammen.

(3) Følgende juridiske personer som er andelseiere i boligbyggelaget, kan til sammen eie andel eller andeler som gir rett til minst èn bolig og opp til ti prosent av boligene i laget:

1. stat,
2. fylkeskommune,
3. kommune,
4. selskap som har til formål å skaffe boliger og som blir ledet og kontrollert av stat, fylkeskommune eller kommune,
5. stiftelse som har til formål å skaffe boliger og som er opprettet av staten, en fylkeskommune eller kommune,
6. selskap, stiftelse eller andre som har inngått samarbeidsavtale med stat, fylkeskommune eller kommune om å skaffe boliger til vanskeligstilte.

(4) I tillegg har juridiske personer som nevnt i borettslagslovens § 4 – 3 rett til å eie inntil 2 % av andelene.

(5) En kreditor kan eie èn eller flere andeler i opp til to år for å berge krav som er sikret med pant i andelen eller andelene.

(6) Juridiske personer og kreditorer kan bare erverve andel i borettslaget dersom de eier andel i boligbyggelaget som det ikke er knyttet bolig til fra før.

(7) En andelseier skal ved forespørsel få utlevert et eksemplar av borettslagets vedtekter.

2-2 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier

(1) En andelseier har rett til å overdra sin andel.

(2) Ved et hvert eierskifte må erververen godkjennes av styret for å få rett til å bruke boligen.

(3) Styret kan nekte godkjenning når det er saklig grunn til det og skal nekte godkjenning dersom ervervet vil være i strid med kap 2 i disse vedtektene.

(4) Nekter styret å godkjenne erververen som bruker, må melding om dette komme fram til erververen senest 20 dager etter at søknaden om godkjenning kom fram til borettslaget. I motsatt fall skal godkjenning regnes som gitt.

(5) Erververen har ikke rett til å bruke boligen før godkjenning er gitt eller det er rettskraftig avgjort at erververen har rett til å erverve andelen.

(6) Den forrige andelseieren er solidarisk ansvarlig med èn eller flere nye erververe for betaling av felleskostnader frem til ny andelseier er godkjent, eller til det er rettskraftig avgjort at en ny andelseier har rett til å erverve andelen.

3. FORKJØPSRETT

3-1 Forkjøpsberettigede

(1) Dersom en andel skifter eier, har andelseierne i borettslaget og dernest de øvrige andelseierne i boligbyggelaget – utpekt av OBOS – forkjøpsrett.

(2) Dersom ingen andelseiere i borettslaget melder seg, utpeker OBOS hvilken andelseier i boligbyggelaget som skal få overta andelen.

3-2 Interne forkjøpsberettigede

(1) Andelseier har forkjøpsrett etter ansiennitet i borettslaget.
Ansiennitet regnes fra dato for overtakelse av andelen. Har andelseieren sammenhengende eid flere andeler, regnes ansienniteten fra overtakelsen av første andel. Står flere andelseiere med lik ansiennitet i borettslaget, går den med lengst ansiennitet i OBOS foran.

(2) Andelseier som vil overta ny andel gjennom forkjøpsrett, må overdra hele den andelen nåværende bolig er knyttet til, til en ny andelseier. Dette gjelder selv om andelen tilhører flere. Overføring av andel etter at andelseier har benyttet forkjøpsrett til en ny andel, utløser forkjøpsrett selv om andelen overføres til noen som faller inn under persongruppen omhandlet i vedtektenes punkt 3-4, jf. lov om borettslag § 4-12. Forkjøpsrett kan likevel ikke gjøres gjeldende dersom andelen overføres:

- *på skifte etter separasjon eller skilsmisse, eller*
- *ved opphør av husstandsfellesskap dersom partene har bodd sammen i minst 2 år, eller de har, har hatt eller venter barn sammen*

3-3 Behandlingsregler og frister

(1) Styret i borettslaget skal sørge for at de som er nevnt i 3-1 får anledning til å gjøre forkjøpsretten gjeldende og på deres vegne gjøre retten gjeldende innen fristen nevnt i pkt 3-3(2), jf borettslagslovens § 4-15 første ledd.

(2) Fristen for å gjøre forkjøpsretten gjeldende er 20 dager fra borettslaget mottok melding om at andelen har skiftet eier, med opplysning om pris og andre vilkår. Fristen er fem hverdager dersom borettslaget har mottatt forhåndsvarsel om at andelen kan skifte eier, og varselet har kommet fram til borettslaget minst femten dager, men ikke mer enn tre måneder før meldingen om at andelen har skiftet eier.

(3) Ved forhåndsvarsel har borettslaget rett til å kreve et vederlag på opp til 5 x Rettsgebyret. Blir forkjøpsretten gjort gjeldende, betales vederlaget tilbake.

(4) Forkjøpsretten skal kunngjøres i en avis som er vanlig lest på stedet, på boligbyggelagets nettsider eller på annen lignende måte.

(5) Borettslagets krav om å gjøre forkjøpsretten gjeldende på vegne av forkjøpsberettigede skal settes frem skriftlig for avhenderen og erververen av andelen, eller for eiendomsmegler eller eventuelt fullmektig som har hatt ansvaret for salget.

3-4 Rettsovergang til nærstående

Forkjøpsretten kan ikke gjøres gjeldende når andelen overdras til ektefelle, til andelseierens eller ektefellens slektning i rett opp- eller nedstigende linje, til fosterbarn som faktisk står i samme stilling som livsarving, til søsken eller noen annen som de to siste årene har hørt til samme husstand som den tidligere eieren, til person som har leid boligen i kraft av å være arbeidstaker hos andelseier eller til person som har leid den bolig andelen nå er knyttet til av borettslaget. Forkjøpsretten kan heller ikke gjøres gjeldende når andelen overføres på skifte etter separasjon eller skilsmisse, eller når et husstandsmedlem overtar andelen etter bestemmelsene i husstandsfellesskapslovens § 3.

4. BORETT OG OVERLATING AV BRUK

4-1 Boretten

(1) Hver andel gir enerett til å bruke en bolig i borettslaget og rett til å bruke fellesarealene til det de er beregnet eller vanlig brukt til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.

(2) Andelseieren kan ikke benytte boligen til annet enn boligformål uten styrets samtykke.

(3) Andelseieren skal behandle boligen, andre rom og annet areal med tilbørlig aktsomhet. Bruken av boligen og fellesarealene må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre andelseiere.

(4) Generalforsamlingen kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.

4-2 Overlating av bruk

(1) Andelseieren kan ikke uten godkjenning fra styret overlate bruken av boligen til andre. Med styrets godkjenning kan andelseieren overlate bruken av hele boligen dersom:

- andelseieren selv eller en person som nevnt i borettslagslovens § 5-6 første ledd nr. 3 har bodd i boligen i minst ett av de siste to årene. Andelseier kan i slike tilfeller overlate bruken av hele boligen for opp til tre år,
- andelseieren er en juridisk person,
- andelseieren skal være midlertidig borte som følge av arbeid, utdanning, militærtjeneste, sykdom eller andre tungtveiende grunner,

- et medlem av brukerhusstanden er andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen,
- det gjelder bruksrett til noen som har krav på det etter ekteskapslovens § 68 eller husstandsfellesskapsloven.

Godkjenning kan i disse tilfellene bare nektes dersom brukerens forhold gir saklig grunn til det. Godkjenning kan nektes dersom brukeren ikke kunne blitt andelseier.

(2) Har borettslaget ikke sendt svar på skriftlig søknad om godkjenning av bruker innen en måned etter at søknaden har kommet frem til borettslaget, skal brukeren regnes som godkjent.

(3) Andelseier som bor i boligen selv, kan overlate bruken av deler av den til andre uten godkjenning. I tillegg kan andelseier overlate bruken av hele boligen til andre i opptil 30 døgn i løpet av året uten godkjenning.

(4) Dersom flere eier en andel sammen, skal det regnes som overlating av bruk hvis èn eller flere av sameierne ikke bor i boligen.

(5) Overlating av bruken reduserer ikke andelseierens plikter overfor borettslaget.

(6) Borettslaget kan kreve kostnader forbundet med behandlingen og eventuell oppfølging av en søknad om overlating av bruk dekket av andelseier, se pkt. 6-1 (3).

4-3 Bygningsmessige arbeider

(1) En andelseier kan med styrets godkjenning gjennomføre tiltak på eiendommen som er nødvendige på grunn av funksjonshemming hos en bruker av boligen. Godkjenning kan ikke nektes uten saklig grunn.

(2) Forandringer som skjer i strid med de til enhver tid gjeldende bygningsforskrifter og andre offentlige bestemmelser, er ikke tillatt. Forandringer som berører bygningens eksteriør – herunder oppsetting av private radio- og TV-antenner, markiser mv. - er ikke tillatt uten styrets forutgående samtykke.

5. VEDLIKEHOLD

5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt

(1) Den enkelte andelseier skal holde boligen, og andre rom og annet areal som hører boligen til, i forsvarlig stand og vedlikeholde slikt som vinduer og dører innvendig (inkl treverket i vindusrammen), rør, kraner, radiatorer og termostater, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive vannklosett, vasker, apparater og innvendige flater. Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås.

(2) Vedlikeholdet omfatter også nødvendige reparasjon og utskiftning av slikt som rør, kraner, radiatorer og termostater, sikringsskap fra og med første hovedsikring/ inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive slikt som vannklosett, vasker, apparater, tapet, gulvbelegg, vegg, gulv- og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med karmer. Dersom det er montert noe på utsiden av vinduer/verandadører (f.eks. utvendig solskjerming) påligger hele vedlikeholdsansvaret den enkelte andelseier, da perforering av aluminiumsbelegget på utsiden av vinduene/verandadørene opphever garantien.

(3) Andelseieren har også ansvaret for oppstaking og rensing av innvendige avløpsledninger både til og fra egen vannlås/sluk og fram til borettslagets felles-/hovedledning.

(4) Andelseieren er selv ansvarlig for at installasjon og oppbevaring av brann- og eksplosjonsfarlige stoffer skjer i betryggende former og i henhold til gjeldende lover og forskrifter.

(5) Andelseieren skal holde boligen fri for insekter og skadedyr.

Ved mistanke om insekter og skadedyr plikter andelseieren straks å melde fra skriftlig til borettslaget.

(6) Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldig skade, herunder skade påført ved innbrudd og uvær.

(7) Oppdager andelseieren skade i boligen som borettslaget er ansvarlig for å utbedre, plikter andelseieren straks å melde fra skriftlig til borettslaget.

(8) Ny eier av andelen har plikt til å utføre vedlikehold medregnet reparasjon og utskifting i boligen, selv om det skulle vært utført av den forrige andelseieren.

5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt

(1) Borettslaget skal holde bygninger og eiendommen for øvrig i forsvarlig stand så langt plikten ikke ligger på andelseierne.

(2) Felles rør, ledninger, kanaler og andre felles installasjoner som går gjennom boligen, skal borettslaget holde ved like. Borettslaget har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom boligen dersom det ikke er til vesentlig ulempe for andelseieren.

(3) Borettslagets vedlikeholdsplikt omfatter også utskifting av vinduer, herunder nødvendig utskiftning av termoruter, og ytterdører til boligen og reparasjon eller utskiftning av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, sluk og rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler.

(4) Andelseieren skal gi adgang til boligen slik at borettslaget kan utføre sin vedlikeholdsplikt, herunder ettersyn, reparasjon eller utskifting. Ettersyn og utføring av arbeid skal gjennomføres slik at det ikke er til unødig ulempe for andelseieren eller annen bruker av boligen.

5-3 Utbedringsansvar og erstatning

(1) Fører en andelseiers mislighold til skade på borettslagets eiendom eller på annen andelseiers bolig eller fastmontert inventar som naturlig hører boligen til, skal skaden utbedres av borettslaget.

(2) Skade på innbo og løsøre skal utbedres av skadelidte andelseier. Borettslaget hefter ikke for eventuelle skader på skadelidtes innbo og/eller løsøre.

(3) Borettslaget og skadelidte andelseiere kan kreve erstatning for tap som følger av at andelseieren misligholder sine plikter, jf borettslagslovens §§ 5-13 og 5-15.

(4) Andelseier kan kreve erstatning for tap som følge av at borettslaget ikke oppfyller pliktene sine, jf borettslagslovens § 5-18.

6. FELLESKOSTNADER OG PANTESIKKERHET

6-1 Felleskostnader

(1) Den enkelte andelseier er ansvarlig for felleskostnadene etter en nøkkel fastsatt ved stiftelsen av borettslaget. Nøkkelen ligger fast og kan bare endres etter borettslagslovens § 5-19.

(2) Når særlige grunner taler for det, skal en kostnad likevel fordeles etter nytten for den enkelte bolig eller etter forbruk.

(3) Borettslagets kostnader til behandling og eventuell oppfølging av søknad om overlating av bruk betales av den andelseier som har søkt, se pkt. 4-2 (6).

6-2 Betaling av felleskostnader

(1) Felleskostnadene forfaller til betaling den 1. i hver måned. Borettslaget kan endre felleskostnadene med èn måneds skriftlig varsel.

(2) For felleskostnader som ikke blir betalt ved forfall, svarer andelseieren den til en hver tid gjeldende forsinkelsesrente etter lov av 17. desember 1976 nr 100.

6-3 Borettslagets pantesikkerhet

For krav på dekning av felleskostnader og andre krav fra lagsforholdet har borettslaget en lovbestemt panterett i andelen foran alle andre heftelser. Pantekravet er begrenset til en sum som svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på tidspunktet tvangsdekning besluttes gjennomført.

7. MISLIGHOLD, SALGSPÅLEGG OG FRAVIKELSE

7-1 Mislighold

Andelseiers brudd på sine forpliktelser overfor borettslaget utgjør mislighold. Som mislighold regnes blant annet manglende betaling av felleskostnader, forsømt vedlikeholdsplikt, ulovlig bruk eller overlating av bruk og brudd på husordensregler.

7-2 Pålegg om salg

(1) Hvis en andelseier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan borettslaget pålegge vedkommende å selge andelen, jf borettslagslovens § 5-22 første ledd. Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir borettslaget rett til å kreve andelen solgt.

(2) Borettslaget kan kreve andelen solgt dersom andelseier melder seg ut av boligbyggelaget.

7-3 Fravikelse

Medfører andelseierens eller brukerens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er andelseierens eller brukerens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommenes øvrige andelseiere eller brukere, kan styret kreve fravikelse fra boligen etter tvangsfullbyrdelseslovens kapittel 13. Fravikelse kan tidligst kreves samtidig med pålegg om salg.

8. STYRET OG DETS VEDTAK

8-1 Styret

(1) Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og minst 2 og høyst 6 andre medlemmer med like mange varamedlemmer.

(2) Funksjonstiden for styreleder og de andre medlemmene er to år. Varamedlemmer velges for ett år. Styremedlemmer og varamedlemmer kan gjenvelges.

(3) Styret skal velges av generalforsamlingen. Generalforsamlingen velger styreleder ved særskilt valg. Styret skal velge nestleder blant sine medlemmer.

8-2 Styrets oppgaver

(1) Styret skal lede virksomheten i samsvar med lov, vedtekter og generalforsamlingens vedtak. Styret kan ta alle avgjørelser som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer.

(2) Styreleder skal sørge for at styret holder møte så ofte som det trengs. Et styremedlem eller forretningsføreren kan kreve at styret sammenkalles.

(3) Styret skal føre protokoll over styresakene. Protokollen skal underskrives av de frammøtte styremedlemmene.

8-3 Styrets vedtak

(1) Styret er vedtaksført når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Vedtak kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for et vedtak som innebærer en endring, må likevel utgjøre minst en tredjedel av alle styremedlemmene.

(2) Styret kan ikke uten at generalforsamlingen har gitt samtykke med minst to tredjedels flertall fatte vedtak om:

1. ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i borettslaget går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold,
2. å øke tallet på andeler eller å knytte andeler til boliger som tidligere har vært benyttet til utleie, jf borettslagslovens § 3-2 andre ledd,
3. salg eller kjøp av fast eiendom, eller av andelsbolig i borettslaget
4. å ta opp lån som skal sikres med pant med prioritet foran innskuddene,
5. andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning,
6. andre tiltak som går ut over vanlig forvaltning, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for borettslaget på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene.

8-4 Representasjon og fullmakt

Styrets leder og ett styremedlem representerer i fellesskap borettslaget utad og tegner dets navn.

9. SIKRING OG OVERVÅKING AV FELLESAREALER

9-1 Overvåkning med kamera

Styret kan iverksette tiltak for kameraovervåking av fellesarealer som er disponert til for eksempel parkeringsplasser inne/ute, bodanlegg ute, dersom dette anses nødvendig.

(1) Overvåkingen skal ha som eneste hensikt å sikre liv og verdier for laget og lagets beboere.

(2) Overvåkingen skal etableres og utføres iht. enhver tid gjeldende lov og forskrifter og anbefalinger fra Datatilsynet, inkludert nødvendige tillatelser og konsesjoner.

(3) Signaler for kamera-overvåking skal gå over et lukket nett som er rimelig sikret mot tapping av informasjon. Med lukket nett menes enten fysisk adskilt nett eller del av annet nett sikret på tilstrekkelig måte.

(4) Tilgang til materiale innsamlet gjennom slik overvåking skal kun gis til bemyndiget person på grunnlag av behov og i hht. overvåkingens hensikt og gitte konsesjoner.

(5) Overvåkingsanlegg kan etableres som del av fellesanlegg med andre lag i området eller med godkjent sikkerhetsfirma med nødvendige tillatelser og konsesjoner.

(6) Alle overvåkede områder skal merkes/skiltes tydelig i hht. anbefalinger/direktiv fra Datatilsynet.

9-2 Porttelefoner med bildeoverføring

I laget kan det monteres porttelefoner med bildeoverføring, dersom dette anses nødvendig.

(1) Eneste hensikt er å sikre at ikke uvedkommende får adgang til lagets oppganger, samt å sikre liv og verdier for lagets beboere og laget.

(2) Bildeoverføringen vil kun bli overført til den enkeltes oppkalte porttelefon.

(3) Signalene fra bildeoverføringen vil gå over et lukket nett og kan ikke lagres.

(4) Bildeoverføringen skal etableres og utføres i hht. enhver tid gjeldende lov og forskrifter og anbefalinger fra Datatilsynet, inkludert nødvendige tillatelser og konsesjoner.

(5) Alle berørte områder merkes tydelig i hht. anbefalinger/direktiv fra Datatilsynet.

9-3 Vakttjenester

Styret kan beslutte å inngå avtale med ekstern vakt-/vektertjeneste om sikring og kontroll av fellesarealer med mer, gjennom patruljering.

10. GENERALFORSAMLINGEN

10-1 Myndighet

Generalforsamlingen er øverste myndighet i borettslaget.

10-2 Tidspunkt for generalforsamling

(1) Ordinær generalforsamling skal holdes hvert år innen utgangen av juni.

(2) Ekstraordinær generalforsamling holdes når styret finner det nødvendig, eller når revisor eller minst to andelseiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene, skriftlig krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

10-3 Varsel om og innkalling til generalforsamling

(1) Forut for ordinær generalforsamling skal styret varsle andelseierne om dato for møtet og om frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

(2) Generalforsamlingen kan innkalles elektronisk til de andelseiere som har samtykket til elektronisk kommunikasjon og skal innkalles skriftlig til de av andelseierne som har reservert seg mot elektronisk kommunikasjon. Styret kan velge å kalle inn alle andelseiere skriftlig i gitte tilfeller hvor styret vurderer dette som nødvendig. Styret kaller inn med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Ekstraordinær generalforsamling kan om nødvendig kalles inn med kortere varsel som likevel skal være på minst tre dager. I begge tilfeller skal det gis skriftlig melding til boligbyggelaget.

(3) I innkallingen skal de sakene som skal behandles være bestemt angitt. Skal et forslag som etter borettslagsloven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen. Saker som en andelseier ønsker behandlet på ordinær generalforsamling skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt disse skriftlig innen fristen i 1. ledd.

10-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

- Godkjenning av årsberetning fra styret
- Godkjenning av årsregnskap
- Valg av styremedlemmer og varamedlemmer
- Valg av delegert med vara til OBOS BBLs generalforsamling
- Eventuelt valg av revisor
- Fastsetting av godtgjørelse til styret
- Andre saker som er nevnt i innkallingen

10-5 Møterett

Alle andelseiere har rett til å møte på generalforsamlingen med forslags, - tale- og stemmerett. Andelseierens ektefelle, samboer eller et annet medlem av andelseierens husstand og eventuelle leiere har rett til å være til stede og til å uttale seg.

10-6 Møteledelse og protokoll

Generalforsamlingen skal ledes av styrelederen med mindre generalforsamlingen velger en annen møteleder. Møtelederen skal sørge for at det føres protokoll fra generalforsamlingen.

10-7 Stemmerett og fullmakt

Hver andel gir rett til èn stemme på generalforsamlingen. Andelseier som eier mer enn èn andel har likevel bare èn stemme. For en andel med flere eiere kan det bare avgis èn stemme. Andelseier kan møte ved fullmektig på generalforsamlingen, men ingen kan være fullmektig for mer enn èn andelseier.

10-8 Vedtak på generalforsamlingen

(1) Foruten saker som nevnt i punkt 9-4 i vedtektene kan ikke generalforsamlingen fatte vedtak i andre saker enn de som er bestemt angitt i innkallingen.

(2) Med de unntak som følger av borettslagsloven eller vedtektene her fattes alle beslutninger av generalforsamlingen med mer enn halvparten av de avgitte stemmer. Ved valg kan generalforsamlingen på forhånd fastsette at den som får flest stemmer, skal regnes som valgt.

(3) Ved stemmelikhet avgjøres saken ved loddtrekning.

11. INHABILITET, TAUSHETSPLIKT OG MINDRETALLSVERN

11-1 Inhabilitet

(1) Et styremedlem må ikke delta i styrebehandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål der medlemmet selv eller nærstående har en framtredende personlig eller økonomisk særinteresse.

(2) Ingen kan selv eller ved fullmektig eller som fullmektig delta i en avstemning på generalforsamlingen om avtale med seg selv eller nærstående eller om ansvar for seg selv eller nærstående i forhold til borettslaget. Det samme gjelder avstemning om salgspålegg eller krav om fravikelse etter borettslagslovens §§ 5-22 og 5-23.

11-2 Taushetsplikt

Tillitsvalgte, forretningsfører og ansatte i et borettslag har plikt til å bevare taushet overfor uvedkommende om det de i forbindelse med virksomheten i borettslaget får vite om noens personlige forhold. Dette gjelder ikke dersom ingen berettiget interesse tilsier taushet.

11-3 Mindretallsvern

Generalforsamlingen, styret eller forretningsfører kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse andelseiere eller andre en urimelig fordel til skade for andelseiere eller borettslaget.

12. VEDTEKTSENDRINGER OG FORHOLDET TIL BORETTSLOVENE

12-1 Vedtektsendringer

(1) Endringer i borettslagets vedtekter kan bare besluttes av generalforsamlingen med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer.

(2) Følgende endringer av vedtektene kan ikke skje uten samtykke fra OBOS, jf borettslagslovens § 7-12:

- vilkår for å være andelseier i borettslaget
- bestemmelse om forkjøpsrett til andel i borettslaget
- denne bestemmelse om godkjenning av vedtektsendringer

12-2 Forholdet til borettslovene

For så vidt ikke annet følger av vedtektene, gjelder reglene i lov om borettslag av 06.06.2003 nr 39, jf lov om boligbyggelag av samme dato.

Husordensregler

for Liakollen borettslag org nr 946475610 vedtatt 03.11.92, med endringer den 13.05.97, 14.04.05, 08.12.05, 19.04.06, 24.04.08, 07.04.11, 22.03.21, 28.03.2022, 30.03.2023 og 05.04.2024.

1. INNLEDNING

1-1 Liakollen Borettslag er et andelslag som er tilknyttet OBOS. Borettslaget består av 131 leiligheter, fordelt på 104 leiligheter fordelt på 2 blokker og 27 leiligheter fordelt på 2 rekkehus.

1-2 Andelseierne eier borettslaget og er i fellesskap ansvarlig for at eiendommen holdes i god stand. Innbetalte felleskostnader må dekke alle utgifter som løper i borettslaget.

1-3 Husordensreglene kommer i tillegg til borettsloven, og de til enhver tid gjeldende vedtekter.

1-4 Ytterligere informasjon og detaljer om praktiske forhold i borettslaget finnes i beboerportalen Vibbo, i seksjonen «Temaer».

2. RO

2-1 Enhver beboer plikter å påse at boligen brukes slik at det ikke oppstår ulemper for andre beboere.

2-2 Det skal være alminnelig nattero mellom kl. 23.00 - 07.00. I dette tidsrommet skal det vises særlig aktsomhet ved bruk av f.eks. stereoanlegg, radio, TV, vaskemaskiner og oppvaskmaskiner.

2-3 Støy som banking, boring og støyende hagearbeid bør unngås etter kl. 21.00 og må ikke utføres på søndager og helligdager.

2-4 Sang og musikkøvelser er ikke tillatt i tidsrommet kl. 21.00 - 07.00.

2-5 Ved arrangering av fester eller støyende sammenkomster og støyvoldende arbeide må naboer varsles. Med nabovarsel tilsidesetter man dog ikke det alminnelige hensyn til naboene.

3. ALMINNELIGE BESTEMMELSER

3-1 Ingen må sette fra seg sykler, ski, akebrett, sko eller andre gjenstander i ganger og felles rom. Dette er i henhold til brannforskriften og alminnelig orden.

Barnevogner kan settes under trappen når dette ikke er til hinder for beboerne.

3-2 Utgangsdører i blokker og dører til søppelrom skal alltid være låst. Ukjente må ikke slippes inn.

3-3 Lek og unødig opphold i trappeoppgang og heis er ikke tillatt.

3-4 Trappevasken i blokkene settes bort til et firma. Kostnadene forbundet med dette blir belastet borettshavere i blokkene hver måned som tillegg til innbetalte felleskostnader. Styret får andelseiernes fullmakt til å vurdere omfanget av ordningen, tilbudsvurdering fra aktuelle firmaer, og inngåelse av kontrakt.

3-5 Risting og banking av tepper og tøy fra balkonger eller vinduer er ikke tillatt. Lufting og tørking av tøy skal bare skje på en slik måte at det ikke generer naboer.

3-6 Søppel skal pakkes forsvarlig inn og kastes i avfallscontainere i søppelrom. Større kolli må fjernes av den enkelte leieboer eller ved organisert fjerning av søppel. Styret vil bestille en stor søppelcontainer minst to ganger pr. år, fortrinnsvis høst og vår.

3.6.1 Oslo kommunes retningslinjer for kildesortering skal følges med hensyn til hvor søppel skal kastes (vanlige avfallscontainere, eller spesialcontainere, eventuelt levering til gjenbruksstasjon). Mat- og plastavfall skal pakkes forsvarlig inn i egne poser og kastes i avfallscontainere i søppelrom. Mindre restavfall kastes i avfallscontainere i søppelrom. Større kolli må fjernes av den enkelte beboer eller ved organisert fjerning av søppel. Styret vil bestille en stor søppelcontainer/ komprimatorbil i forbindelse med vårdugnaden.

3.6.2 Avfalls-sekker (f.eks. iSEKK) skal plasseres i henhold til gjeldende brannforskrifter (bl.a. minimum 5m unna vegg). Bruk av avfalls-sekker skal meldes styret via Vibbo. Avfallssekker skal hentes innen maksimum 48 timer (på virkedager) etter at de er fulle, om ikke kan sekkene bli avhendet av styret for beboers regning. Vedlagte veiledere (for håndverker og for eiere) skal følges.

3-7 Innvendige eller utvendige forandringer må følge borettslagets forskrifter og retningslinjer. Søknad om forandringer må sendes styret.

3-8 Ved maling, beising av fasade skal kun godkjente farger benyttes. Styret godkjenner fargevalg.

3-9 I vinterhalvåret bør ikke alle radiatorene slås av samtidig. Ved lufting i streng kulde kan det oppstå frostskader om radiatoren er fullstendig stengt. Dette er beboernes eget ansvar.

3-10 Oppvaskmaskin og vaskemaskin må kun kobles på kaldtvannskran.

3-11 Parkering skal kun skje på oppmerkede P-plasser. (Gjelder også P-hus) Det er forbudt å oppbevare uvedkommende gjenstander i P-hus.

3-12 Kjøring skal i størst mulig grad unngås på boligområdet. Det tillates kun nødvendig kjøring av store eller tunge kolli eventuelt passasjerer som er dårlige til bens. I så fall skal dette skje i gangfart og med forsiktighet overfor barn og voksne på gangveiene.

3-13 Vannskader eller andre skader som oppstår ved skjødesløshet må dekkes av andelseieren.

3-14 Sykler skal ikke oppbevares foran/mellom blokkoppgangene fra og med første snøfall, for ikke å stå til hinder for vaktmesters snømåking. Avsnittet gjelder ikke sykkelstativ i Høgåsveien 70.

4. DYREHOLD

4-1 Generell erklæring om dyrehold må forefinnes.

4-2 Beboere som har dyr forplikter seg til følgende:

A. Ingen dyr har lov til å gå løs innenfor borettslagets område.

B. Eieren/ansvarlig skal umiddelbart fjerne ekskrementer fra dyret.

C. Eieren er fullt ansvarlig for skade dyret påfører person eller eiendom i borettslaget.

Personskader fører utelukkende til krav om terminasjon av dyret.

D. Dersom berettigede klager over at dyreholdet generer naboer ved lukt, bråk eller annet, er eier forpliktet til å fjerne dyret fra leiligheten.

I tvilstilfeller avgjør styret hvorvidt en klage er berettiget.

Skjema for registrering av dyr finnes på side 6.

5. OVERLATING AV BRUK

Se vedtekter.

6. Ansvar

6-1 Andelseier er ansvarlig for at husordensreglene følges og overholdes.

6-2 Andelseier er ansvarlig for enhver skade som følge av overtredelse av husordensreglene, eller mangel på aktsomhet

6-3 Andelseier er ansvarlig for vedlikehold av egen bolig. (jfr. Vedtekter).

6-4 Vedlikehold av hage og utenomhusareal forlanges. Hagen skal ikke benyttes som lagringsplass.

6-5 Gjerder / hekker
Hekker ut mot vei/gangvei kan maksimum være 1,5 meter høye (ref. PBL § 103).
Gjerde/hekk må ikke være til hinder for sikten i frisiktsoner.
Hekker mellom hver bak-/forhave kan maksimum være 2 meter høye. Andelseier er selv pliktig holde sin hekk innenfor grensene for tillatt høyde.
Styrets godkjenning skal innhentes på forhånd før montering av gjerder, samt ved planting av hekk eller trær mot vei.

6-6 Plantede busker og trær skal trimmes og holdes i rimelig høyde og omfang, slik at de ikke er til hinder for fritt utsyn.

6-7 Andelseier er ansvarlig for at postkassen er merket med navnskilt etter gjeldende standard og utforming. Klistrelapper, dymotape etc. er ikke tillatt.
Om andelseier ikke anskaffer nytt postkasseskilt innen fire uker etter nyinflytting eller at skaden/manglen ble oppdaget, vil borettslaget gå til anskaffelse av nytt postkasseskilt for andelseiers regning.

6-8 Ved uforsvarlig bruk av heis som medfører heisstopp, kan andelseier bli holdt økonomisk ansvarlig for kostnader forbundet med reparasjoner og igangsetting. Med uforsvarlig bruk menes at heisen kjøres på en slik måte at heisens sikkerhetssystemer utløses. Barn skal ikke betjene heisene uten tilsyn.

7. DIVERSE

7-1 Alle saker som er inngitt skriftlig til styret, er styret forpliktet til å behandle, fatte vedtak og besvare skriftlig. Styret er ikke pliktig til å behandle anonyme henvendelser.

7-2 Eventuelle klager på nabo for brudd på husordensreglene eller annen sjenanse skal fortrinnsvis rettes direkte til naboen selv. Hvis dette ikke fører fram skal styret kontaktes.

7-3 Borettslagets styre kan organisere dugnad etter behov.

8. ORDENSREGLER FOR GARASJEANLEGG

8-1 Garasjeanlegget skal kun benyttes til bil, takgrind og 4 dekk. Det er ikke tillatt å bruke garasjeanlegget til oppbevaring av andre ting jfr. gjeldende brannforskrifter. Dog kan heiseanordning for skiboks monteres i tak over garasjeplass, jfr. pkt 8.6.

8.1.1 Bilen skal stå parkert på anvist nummerert plass, og slik at den ikke står til ulempe for naboplassene.

8.1.2 Avskiltede biler skal være forsynt med tydelig plakat på frontrutens innside med eierens navn, adresse og leilighetsnummer.

8.1.3 BILVRAK SKAL IKKE HENSETTES PÅ PARKERINGSPLASSENE

8-2 Borettslaget er uten ansvar for verdier som oppbevares i eller ved bilene. Borettslaget har heller ikke ansvar for skade som måtte bli påført på grunn av kollisjoner i garasjen.

8-3 Uvedkommende har ikke adgang til garasjene. Garasjeportene og dørene skal være låst når garasjen forlates.

8.3.1 Eieren er ansvarlig for skader som påføres garasjen av ham, hans familie, folk i hans tjeneste eller andre han gir adgang til anlegget.

8-4 Eieren må sørge for å holde plassen fri for søppel og avfall, jfr. gjeldende brannforskrifter.

8.4.1 Eier er pliktig/ansvarlig for at bil og andre ting fjernes når garasjefeiing skal foretas. Oppslag om feiing vil bli satt opp i god tid i hvert enkelt tilfelle etter behov.

8.4.2 Biler eller andre ting som blir stående etter varsel om feiing er gitt, kan bli tauet vekk/fjernet for eierens regning.

8-5 Styret eller den styret/generalforsamlingen bemyndiger kan besørge biler som er ulovlig parkert, - borttauet eller iverksette andre preventive tiltak som er tillatt etter norsk lov.

8-6 Eieren må ikke foreta innredning eller montere innredninger. Unntatt fra denne regelen er heiseanordning for å løfte skiboks fra biltak, og for å lagre skiboksen oppunder garasjetaket. Ved montering av slike innretninger gjelder følgende regler:

8.6.1 Før installasjonsarbeid igangsettes, må prosjektet forelegges styret for godkjenning. Fastsatt mal for materialbruk og visuell utforming samt plassering må følges.

8.6.2 Alle kostnader ved installering, og all risiko knyttet til installering/bruk og vedlikehold av innretningen påhviler andelseier som disponerer plassen. Herunder reparasjon og ansvar for evt. lekkasje fra tak og andre bygningsmessige følger.

8.6.3 Kun standard skibokser for bil tillates opphengt i heiseanordningen.

8-7 Overlating av bruk av garasjeplassen til andre beboere skal meldes til styret i borettslaget.

8-8 Reparasjoner og vask av biler er ikke tillatt i garasjeanlegget. Olje, bensin og dieselsøl må ikke forekomme. Bilmotoren må ikke gå på tomgang.

8-9 Det er ikke tillatt å la barn leke i garasjeanlegget.

8-10 Vesentlig brudd på ordensreglene for garasjeanlegget ses på som mislighold av bruksretten for leiligheten.

9. GJESTEPARKERING

9-1 Kjøretøyer på 3,5 tonn eller tyngre, campingvogner og biltilhengere forbys å parkere på gjesteparkeringen.

9-2 Gjesteparkeringen skal ikke benyttes til andelseiernes egne biler. Her gjelder til enhver tid gjeldende parkeringsbestemmelser fra engasjert parkeringsselskap.

10. PARKERINGSKONTROLL

10-1 Andelseiere og gjester er pålagt å følge de til enhver tid gjeldende parkeringsbestemmelser og skilting fra engasjert parkeringsselskap.

11. ORDENSREGLER FOR BALKONGER

11-1 Gjelder innglassede balkonger/uterom i blokkene

11.1.1 Kun zip-screen av godkjent type og farge fra leverandør godkjent av styret kan monteres som utvendig solskjerming.

11.1.2 Kun rullegardiner av godkjent type og farge fra leverandør godkjent av styret kan monteres som innvendig solskjerming.

11.1.3 Det er ikke tillatt å bore i, eller på andre måter skade, balkongrekkverket, rammen eller andre bestanddeler av innglassingskonstruksjonen. Ved slike skader må reparasjon bekostes av beboer.

11.1.4 Kun blomsterkasse av godkjent type (innvendig plassering) fra leverandør godkjent fra styret kan monteres. Montering skal foretas av godkjent leverandør.

11.1.5 Det er ikke tillatt å sette opp ytterligere innsynsskjerming på glasset i balkongrekkverkene.

11.1.6 Det er ikke tillatt å benytte balkong/uterom som lagringsplass.

11-2 Gjelder balkonger i rekkehus

11.2.1 Kun markise i farge godkjent av styret kan monteres.

11.2.2 Det er ikke tillatt å benytte balkong/uterom som lagringsplass.

11-3 Gjelder alle balkonger

11.3.1 Det er tillatt å grille på balkong med gassgrill og elektrisk grill så sant dette blir gjort i henhold til brannvernloven og ikke sjenerer naboene. Kullgrill og engangsgrill er ikke tillatt. Gassbeholdere til grill skal oppbevares i henhold til gjeldende brannforskrifter. Grilling på balkong skal ikke forekomme etter kl. 22.00.

På innglassede balkonger må lukene åpnes eller dras til side slik at røyk og eventuell lekket gass luftes ut raskt.

Vedlegg 1 (side 7) – eiers veileder – ref punkt **3.6.2**
Vedlegg 2 (side 8) – håndverkers veileder – ref punkt **3.6.2**
Vedlegg 1 (side 9) – registreringsskjema – erklæring for dyrehold
Vedlegg 2 (side 10) – bestillingsskjema for ekstra nøkler til blokkoppganger

VEILEDER FOR EIER
Punkt 3.6.2 – husordensregler
Liakollen borettslag

3.6.2 Avfalls-sekker (f.eks. iSEKK) skal plasseres i henhold til gjeldende brannforskrifter (bl.a. minimum 5m unna vegg). Bruk av avfalls-sekker skal meldes styret via Vibbo. Avfallssekker skal hentes innen maksimum 48 timer (på virkedager) etter at de er fulle, om ikke kan sekkene bli avhendet av styret for beboers regning. Vedlagte veiledere (for håndverker og for eiere) skal følges.

1. Varsle styret via Vibbo.

2. Sette seg inn i gjeldende husordensregler.

3. Informere håndverker(e) om reglene ved avtaleinngåelse (eget skriv for håndverker).

4. Følge opp at håndverker overholder reglene under arbeidets gang.

5. Eier er ansvarlig for at reglene overholdes.

VEILEDER FOR HÅNDVERKER
Punkt 3.6.2 – husordensregler
Liakollen borettslag

3.6.2 Avfalls-sekker (f.eks. iSEKK) skal plasseres i henhold til gjeldende brannforskrifter (bl.a. minimum 5m unna vegg). Bruk av avfalls-sekker skal meldes styret via Vibbo. Avfallssekker skal hentes innen maksimum 48 timer (på virkedager) etter at de er fulle, om ikke kan sekkene bli avhendet av styret for beboers regning. Vedlagte veiledere (for håndverker og for eiere) skal følges.

1. Påse at avfallssekker plasseres i henhold til brannforskrifter (bl a minimum 5 meter unna vegg/bygning).

2. Følge avfallsleverandørens regler for farlig avfall.

3. Påse at sekker som er fulle blir hentet innen 48 timer (på virkedager) etter at de er fulle.

4. Fulle sekker som ikke blir fjernet iht til regelverket vil bli avhendet av styret, og kostnadene vil bli fakturert.

5. Definisjonen på full sekk følges avhengig av leverandør.

Registrering av dyrehold gjøres på temaside **«dyrehold/dyreholdserklæring»** inne på Vibbo. Alternativt kan denne siden benyttes, skriv ut, fyll ut, signer og lever i styrets postkasse ved Høgåsveien 50.

Registreringsskjema - erklæring for dyrehold

Har du hund? Hvis ja, hvor mange? Hvis nei, skriv 0. *

Har du katt? Hvis ja, hvor mange? Hvis nei, skriv 0. *

Bekreft at du har satt deg inn i regelverket for dyrehold (punkt 4 i Husordensreglene). *

Eventuelle kommentarer.

Navn

Adresse

Leilighetsnummer

Signatur

SKJEMA FOR ETTERBESTILLING AV NØKLER TIL BLOKKINNGANGER

Navn *

. . . . . .

Adresse *

. . . . . .

Telefon *

. . . . . .

Antall nøkler *

. . . . . .

Nøkkelnummer (K + nummer – finnes på nøkkelen du har) *

. . . . . .

Jeg godkjenner at mine person- og kontaktopplysninger deles med den eksterne leverandøren som styret benytter som mottaker av skjemaet.

Signatur *

. . . . . .

Felter merket med * må fylles ut.

Ferdig utfylt skjema legges i styrets postkasse ved Høgåsveien 50 eller sendes til styrets e-postadresse (styret@styrerommet.no)eller.

Nøkkelbestillingen vil bli sendt direkte til din postkasse med faktura vedlagt.

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

John-André Rasmussen
HØGÅSVEIEN 60

Dato: 09.12.2025

Deres ref:
Bestillingsnr.: 86523635
8892779

Vår ref (Saksnr):

Saksbehandler: Automatisert produksjon

AREALBEKREFTELSE FOR GNR.191 BNR. 151

Vi viser til bestilling av 20251209 for HØGÅSVEIEN 60.

GNR. 191 BNR. 151

er, ifølge eiendomsregisteret i Oslo, opprettet den 21.09.1989.

Arealet for eiendommen, med til- og framålinger ført i eiendomsregisteret i Oslo, er

15277 m²

Eiendommen, i samsvar med oppgitt areal, er vist med gul farge på vedlagte kartutsnitt.

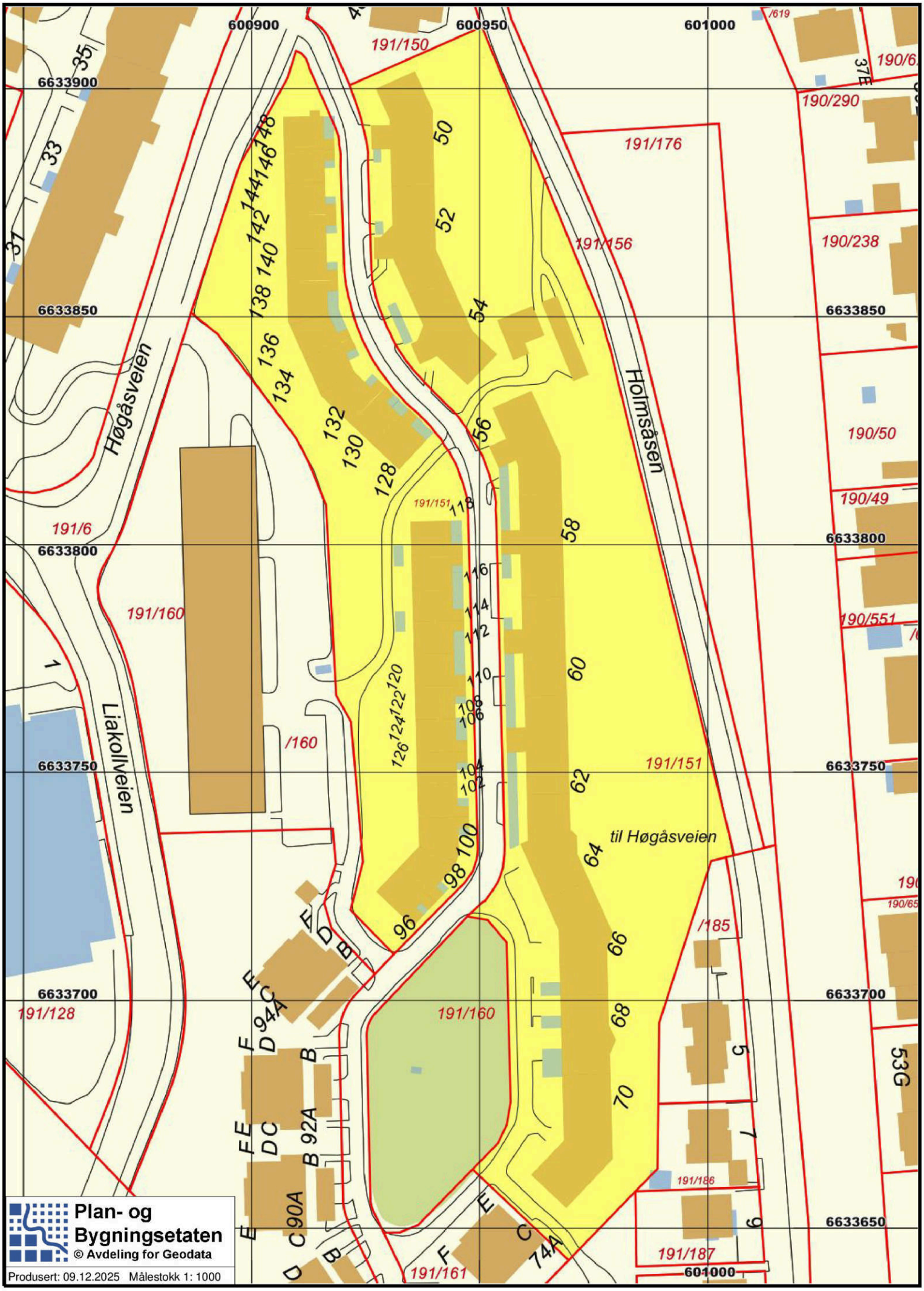
Målestokk= 1: 1000.

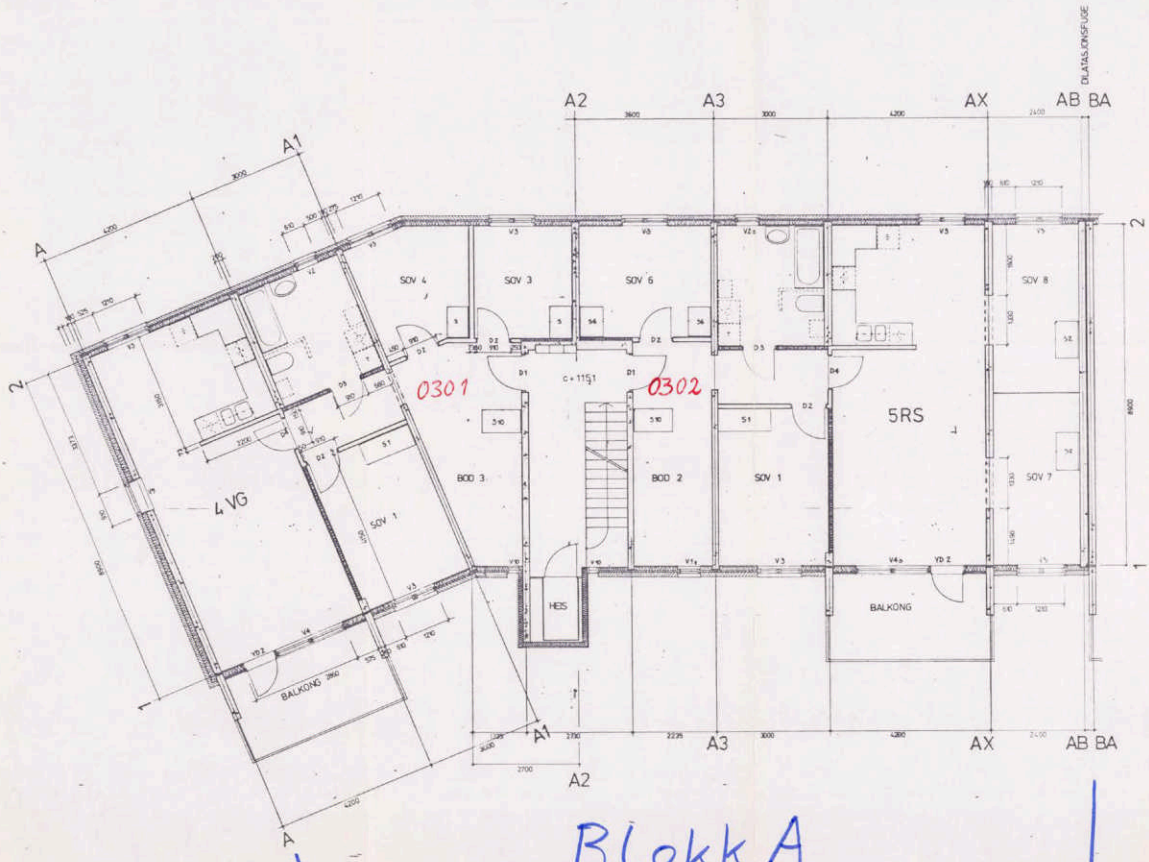
Eiendommen består av 2 teiger.

Plan- og bygningsetaten

Avdeling for Geodata
Matrikkelenheten

Kristin Tveit
Enhetsleder


600900
600950
601000
6633900
6633850
6633800
6633750
6633700
6633650
191/150
191/176
191/156
190/290
190/238
190/50
190/49
190/551
191/6
191/160
191/151
191/128
191/161
191/186
191/187
/160
/185
/619
Høgåsveien
Holmsåsen
Liakollveien
til Høgåsveien
Plan- og Bygningsetaten
© Avdeling for Geodata
Produsert: 09.12.2025 Målestokk 1: 1000

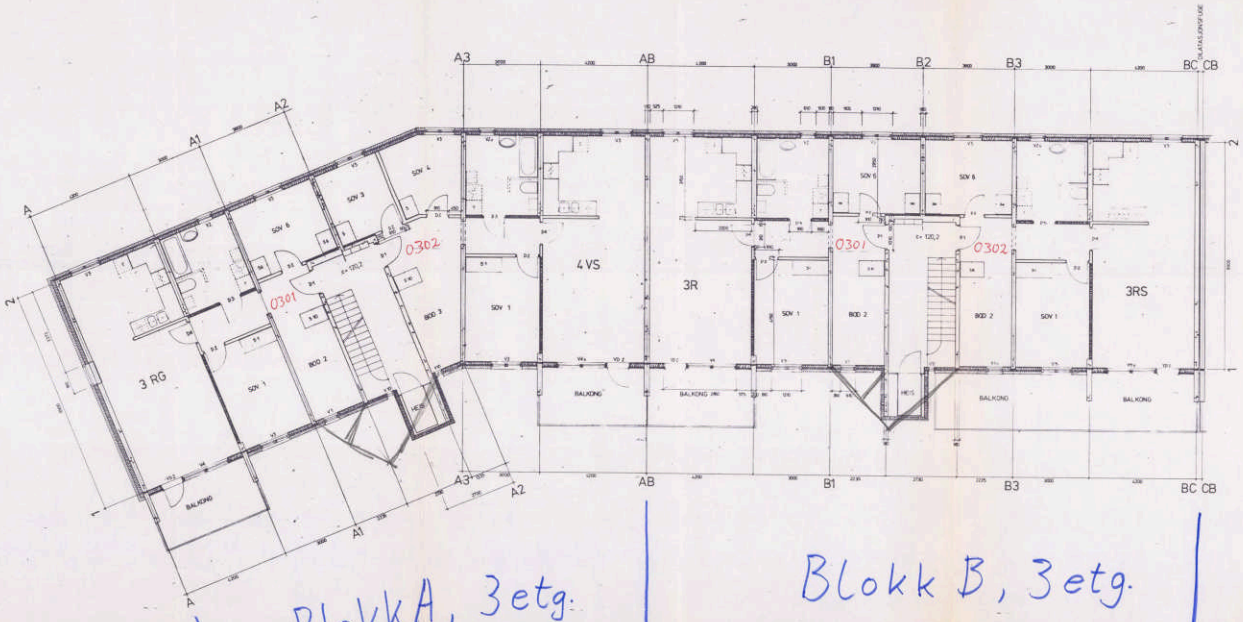


Blokk A

3 etg.

7

529 LIAKOLLVEIEN
B1 OPPG. A
PLAN 3.ETG.
OBOS
1 : 100
15. 4.87
1686 - 116



Blokk A, 3 etg.

Blokk B, 3 etg.

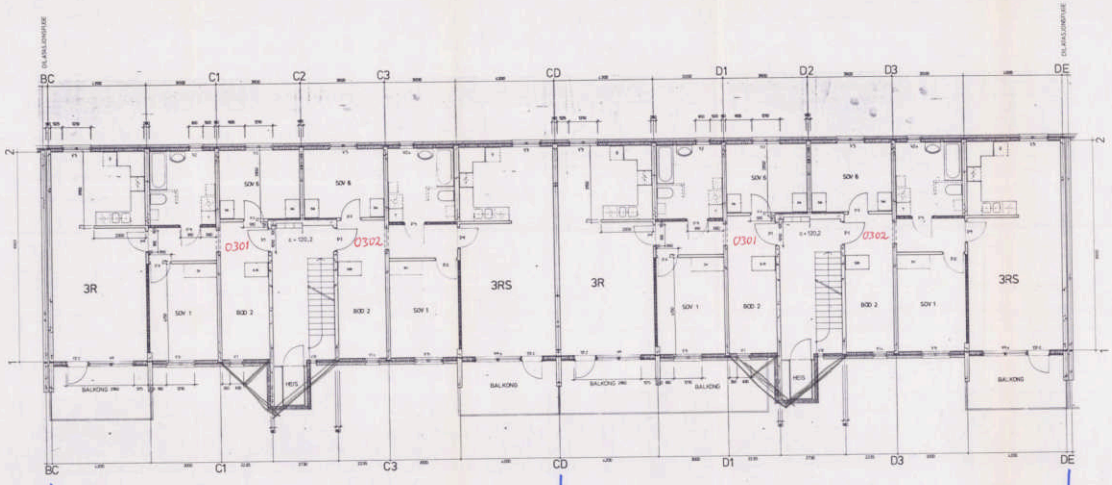
N

OBOS

529 LIAKOLLVEIEN
B2 OPPG. A-B
PLAN 3 ETG.

1 : 100

1686 - 140



Blokk C, 3 etg.

Blokk D, 3 etg.

12

OBOS

529 LIAMOLLVEIEN
B.Z. OPPG. C+D
PLAN 3 ETG.

1:100

1586 - 141

Plan- og bygningsetaten

Oslo

BALCO AB
c/o Balco AS Sandstuveien 60A
1184 OSLO

Deres ref.:	Vår ref. (saksnr.):	Saksbehandler:	Dato: 25.02.2021
ANDERS HAHNE	201907772 - 7 **Oppgis alltid ved henvendelse**	Marius Nærum	

Adresse:	HØGÅSVEIEN 50 - 70	Eiendom:	191/151/0/0
Tiltakshaver:	LIAKOLLEN BORETTSLAG	Søker:	BALCO AB
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Fasadeendring

Ferdigattest - Høgåsveien 50 - 70

Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om ferdigattest for fasadeendring, oppgradering av balkonger, mottatt 12.02.2021.

Dere har bekreftet at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, plan- og bygningsloven (pbl.) og tilhørende forskrifter er oppfylt. På dette grunnlaget gir vi ferdigattesten.

Godkjente tegninger og kart

Følgende tegninger og kart er lagt til grunn for tillatelsen, sak 201907772			
Beskrivelse	**Tegningsnr**	**Dato**	**PBE-id**
Situasjonsplan		17.04.2019	1/10
Snitt	A 05	17.04.2019	1/16
Fasader 1	A 02	17.04.2019	1/17
Fasader 2	A 03	17.04.2019	1/18
Fasader 3	A 04	17.04.2019	1/19

Sluttrapport for avfallshåndtering

Sluttrapport for avfallshåndtering er behandlet og kravene til avfallshåndtering i byggteknisk forskrift (jf. TEK17 § 9-8 og 9-9) er oppfylt.

Klagefristen er tre uker

Det er mulig å klage på vedtaket. Fristen for å klage er tre uker fra dere mottar dette vedtaket. Se våre nettsider https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/klage/klag-pa-vedtak-i-byggesaker/

Vennlig hilsen

Marius Nærum - saksbehandler
Gaute Dekko - fungerende enhetsleder
avdeling for byggeprosjekter
sør

Kopi til:
LIAKOLLEN BORETTSLAG, c/o OBOS Hammersborg torg 1, 0179 OSLO

Oslo kommune

PLAN-OG BYGNINGSETATEN
KART • PLAN • BYGGESAK

Ansvarshavende:

Oslo Bolig og Sparelag
Hammearsborg Torg 1

0179 OSLO

Bjørn Nordby
C/o Selmer P.B. 9006 Vaterland

0134 OSLO

Arkivnr.	Journr.	Saksbeh.	Dato
870102134	92/312828	Anders Sundt	31. juli 1992

Arbeidssted : 191/0067 Liakollveien B 2
Byggherre : Oslo Bolig og Sparelag, Hammearsborg Torg 1, 0179 OSLO
Arbeidets art: NYBYGG - BOLIGBLOKK

FERDIGATTEST

Ovennevnte byggearbeid er utført under lovmessig tilsyn. Ved den avsluttende synsforretning ble det ikke funnet noe lovstridig.

Ferdigattesten omfatter de bygningsmessige forhold samt opparbeidelse av tomten og gjelder ikke for installasjon av sanitæranlegg, sentralvarme-anlegg, gass og elektrisitet.

Det gjøres merksam på at bygningslovens paragraf 93, 3. ledd, bestemmer at det skal innsendes byggemelding og foreligge tillatelse før bygning eller noen del av denne tas i bruk til annet formål enn forutsatt i den opprinnelige byggemeldingen, eller - for eldre bygnings vedkommende - til annet formål enn det bygningen eller del av denne tidligere har tjent.

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling Øst

Tore Berntzen

Anders Sundt

Plan- og bygningsetaten

Oslo

Borhaven Arkitekter AS
Bjerregaards gate 1A
0172 OSLO

Deres ref.:	Vår ref. (saksnr.):	Saksbehandler:	Dato: 26.01.2024
	202305156 - 5 **Oppgis alltid ved henvendelse**	Rolf Schyberg Andreasen	

Adresse:	HØGÅSVEIEN 50 - 70	Eiendom:	191/151/0/0
Tiltakshaver:	PALMGREN AS	Søker:	Borhaven Arkitekter AS
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Fasadeendring

Ferdigattest - Høgåsveien 50 - 70

Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om ferdigattest for utskifting av vinduer, mottatt 19.04.2023.

Dere har bekreftet at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, plan- og bygningsloven (pbl.) og tilhørende forskrifter er oppfylt. På dette grunnlaget gir vi ferdigattesten.

Godkjente tegninger og kart

Følgende tegninger og kart er lagt til grunn for tillatelsen, sak 202305156			
Beskrivelse	**Tegningsnr**	**Dato**	**PBE-id**
Situasjonsplan	2035-1-1	31.03.2023	1/8
Fasade nord, vest og syd	23035-1-2	31.03.2023	1/14
Fasade nord og vest	23035-1-3	31.03.2023	1/15
Fasade vest og syd	23035-1-4	31.03.2023	1/16

Sluttrapport for avfallshåndtering

Sluttrapport for avfallshåndtering ble mottatt 19.01.2024.

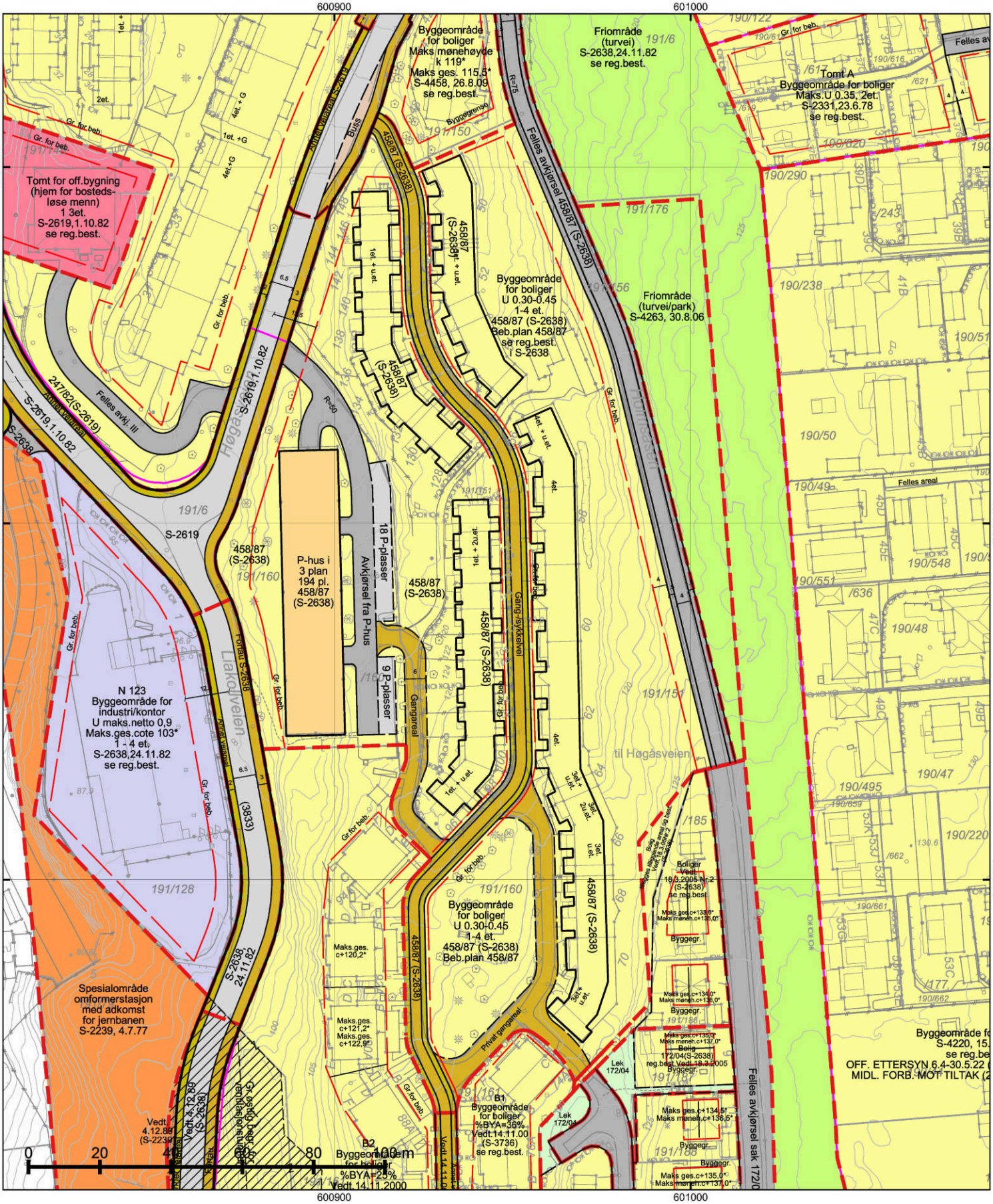
Klagefristen er tre uker

Det er mulig å klage på vedtaket. Fristen for å klage er tre uker fra dere mottar dette vedtaket. Et søksmål eller erstatningskrav kan ikke fremmes uten at klageadgangen er benyttet, jf. fvl. §27b. Se våre nettsider https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/klage/klag-pa-vedtak-i-byggesaker/

Vennlig hilsen

Rolf Schyberg Andreasen - saksbehandler
Belin Fatahi - for fungerende enhetsleder Karine Bue Iversen
avdeling for byggeprosjekter
3-ukerssaker

Kopi til:
PALMGREN AS, Brobekkveien 80, 0582 OSLO



*regulert kotehøyde med Oslo lokal som høydereferanse. Ved prosjektering legges 37 cm til denne kotehøyden.

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 09.12.2025
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

Reguleringskart

– Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 2 (dvs. på bakkenivå).
– Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17
– Naturmangfold innenfor kartutsnittet. Se eget kart.
– Kartet er sammenstilt for: . Kan ikke brukes til byggesak.

PlottID/Best.nr: 150689/ 86523635
Deres ref.:
Adresse: Høgåsveien 60
Kommentar:
Gnr/Bnr: 191/151

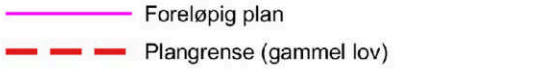
Opprinnelig reguleringsplan gir rammer for høyder på planlagt bebyggelse ut fra terrenghøydene slik de var da reguleringsplanen ble vedtatt. Det nye sammenstilte reguleringsplankartet viser dagens terreng- og tomtesituasjon. Planens originale vedtakskart er tilgjengelig i Saksinnsyn.

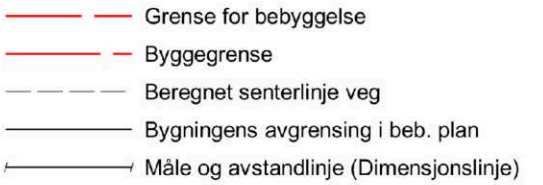
Se tegnforklaring på eget ark

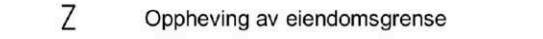
TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)













© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 09.12.2025
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 150689/86523635
Deres ref.:

Kommuneplanen 2015–2030

Vedtatt av bystyret 23.09.2015, sak 262

Kartet viser utsnitt av «Plankart 1-2 Arealbruk» og «Plankart 2-2 Hensynssoner». For øvrige juridisk bindende kart, se Planinnsyn - https://od2.pbe.oslo.kommune.no/kart/?mode=kommuneplan

Blå ramme viser utsnittet for de øvrige plottene.

Reguleringsplaner vedtatt etter 17.09.2014 og til 23.09.2015 vil gjelde foran kommuneplanen ved motstrid.
Reguleringsplaner vedtatt etter kommuneplanen vil gjelde foran kommuneplanen ved motstrid.

Se tegnforklaring på eget ark.

Tegnforklaring - kommuneplan



Oslo

S-4458

Endret reguleringsplan med reguleringsbestemmelser for Høgåsveien 48, Holmlia, som omreguleres fra byggeområde for forretning til byggeområde for bolig.

Vedtaksdato: 26.08.2009
Vedtatt av: Bystyret, egengodkjenning
Vedtaksdokumenter: 200708708
Lovverk: PBL 1985
Høydereferanse: Oslo lokal
Merknader:
Knytning(er) mot andre planer: 200708708

Dokumentet består av 2 side(r) inkludert denne.

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom

Besøksadresse:
Vahls gate 1, 0187 Oslo
Postadresse:
Boks 364 Sentrum,
0102 Oslo

Sentralbord: +47 21 80 21 80
Kundesenteret: +47 23 49 10 00
postmottak@pbe.oslo.kommune.no
Org.Nr.: NO 971 040 823 MVA

REGULERINGSBESTEMMELSER FOR HØGÅSVEIEN 48, HOLMLIA, Gnr. 191, bnr. 150

§ 1. *Avgrensning*
Det regulerte området er vist på plankart merket OP2 200708708 og datert 15.05.2008, revidert 08.10.2008.

§ 2. *Formål*
Området reguleres til:
Byggeområde for boliger

§ 3. *Byggeområde for bolig*
§ 3.1 Utnyttelse, plassering og høyder
Innenfor vist byggegrense kan det oppføres bebyggelse i inntil 2 etasjer med maksimum tillatt gesims-/ og mønehøyde som vist på plankartet. Tillatt bruksareal skal ikke overstige BRA = 900 m^2 inklusive parkeringskjeller. Parkeringskjeller plasseres innenfor regulert byggegrense.

§ 3.2 Utforming
Det skal legges vekt på kvalitativ god utforming med hensyn til volumoppbygging, tilpasning til omgivelser, nabobebyggelse og terreng. Leilighetene skal ha 5 rom med en minimum størrelse på 80 m^2 BRA.
Parkeringskjelleren skal ikke være synlig over terreng.
Bygningene skal ha pulttak eller saltak.
Hver bolig skal ha en stille side og tilgang til tilfredsstillende støyforhold på utearealene. Leilighetene skal være gjennomgående.
Takene skal vurderes som del av byens taklandskap og behandles som del av tiltakets samlede arkitektoniske uttrykk. Ved nybygg og ombygginger skal tekniske anlegg som heisoppbygg og ventilasjonsanlegg m.m. integreres i den arkitektoniske utformingen.

Utearealer
Det skal være min. 100 m^2 uteoppholdsareal pr. leilighet. I uteoppholdsareal medregnes terrasser og areal på bakken. Hoveddelen av utearealet skal ligge vest for leilighetene.

§ 3.3 *Avkjørsel*
Planområdet skal ha avkjørsel som vist med piler på plankartet.

§ 3.4 *Parkering*
All parkering skal anordnes under terreng etter den til enhver tid gjeldende parkeringsnorm for Oslo ytre sone. 15 parkeringsplasser for sykkel skal avsettes i underjordisk parkeringsanlegg.

§ 4. *Utomhusplan*
Sammen med søknad om tillatelse til byggetiltak etter plan- og bygningslovens § 93, skal det innsendes detaljert plan for de ubebygde delene av tomta i målestokk 1:200.
Utomhusplanen skal vise plan for håndtering av adkomst, støyskjermingstiltak, gangarealer og beplantning.
Utomhusplan skal være godkjent samtidig med rammetillatelse. Uteoppholdsarealene skal være ferdig opparbeidet iht. godkjent plan før midlertidig brukstillatelse gis.

§ 7. *Overvann*
Lokal overvannhåndtering skal legges til grunn ved detaljutforming og prosjektering av tiltaket. Det skal redegjøres for behandling av alt overvann, både takvann, overflatevann og drensvann, ved søknad om rammetillatelse. Valg av løsning skal begrunnes.

§ 8. *Støy*
Miljøverndepartementets retningslinje for behandling av støy i arealplanleggingen, T-1442, tabell 2, eller den til enhver tid gjeldende retningslinje for utendørs støy skal tilfredsstilles.

LØSØRE OG TILBEHØR

OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

Oversikten er utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund, Eiendom Norge og Advokatforeningens Eiendomsmeglingsgruppe, og er gjeldende fra 1. januar 2020.

Generelt

Lov om avhending av fast eigedom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag. I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av "innredning og utstyr", og over hva som skal regnes som "fastmontert eller særskilt tilpasset". Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt. Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti. Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

1. HVITEVARER medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

3. VARMEKILDER, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.

4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG. TV-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).

5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR. Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.

6. GARDEROBESKAP medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

7. KJØKKENINNREDNING medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.

8. MARKISER, PERSIENNER og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.

9. AVTREKKSVIFTER av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ ventilasjonsanlegg, medfølger.

10. SENTRALSTØVSUGER medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.

11. LYSKILDER. Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.

12. INSTALLERTE SMARTHUSLØSNINGER med sentral som styrer lys, varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.

13. UTVENDIGE SØPPELKASSER og eventuelt holder/hus til disse medfølger.

14. POSTKASSE medfølger.

15. UTENDØRS INNRETNINGER slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

16. FASTMONTERT VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

19. BRANNSTIGE, BRANNTAU, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.

20. BRANNSLUKNINGSAPPARAT, BRANNSLANGE og RØYKVARSLER medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.

21. SAMTLIGE NØKLER til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner el. Låses boder, uthus el. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.

22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert. Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

BUD OG BUDGIVNING

KJØPETILBUD

FOR EIENDOMMEN

Adresse:
Høgåsveien 60, 1259 Oslo
Gnr. 191, Bnr. 151, andelsnr. 109 i LIAKOLLEN BORETTSALG, Oslo kommune.

Oppdragsnummer:
323251076

Meglerforetak: PrivatMegleren Vestby
Saksbehandler: John André Rasmussen
Telefon / Mobil: 64 95 10 10 / 994 55 290
E-post: john.rasmussen@privatmegleren.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE EIENDOM:

Kjøpesum **Kr** _____

Beløp med bokstaver **Kr** _____

+ omkostninger iht. opplysninger i salgsoppgaven

Dette budet er bindende for undertegnede frem til og med den **Kl.**

Dersom annet ikke er angitt gjelder budet til kl. 15.00 første virkedag etter siste annonserte visning. I forbrukerforhold vil bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning ikke bli videreformidlet til selger

Eventuelle forbehold: _____

_____

Undertegnede er kjent med at selger står fritt til å godta eller forkaste ethvert bud. Likeledes er undertegnede klar over at budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap. Handelen er juridisk bindende for begge parter dersom budet aksepteres innen akseptfristen. Undertegnede er kjent med at budjournalen vil bli forelagt kjøper og selger når handel er sluttet.

Ønsket overtakelsesdato: _____

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave m/vedlegg

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr: _____

Lånt kapital: _____ Kr _____

Egenkapital: _____ Kr _____

Totalt: _____ **Kr** _____

Egenkaptitalen består av: ☐ Salg av nåværende bolig eller fast eiendom
☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

Jeg gir bud som ☐ Forbruker ☐ Ledd i næringsvirksomhet / Juridisk person (selskap)

Navn:		Navn:	
Fødselsdato:		Fødselsdato:	
Adr:		Adr:	
Postnr:	Sted:	Postnr:	Sted:
Tlf:	E-post:	Tlf:	E-post:
Dato:	Sign:	Dato:	Sign:

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. januar 2014, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsforskriften.

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerombudet, Forbrukerrådet, Den Norske Advokatforening ved Eiendomsmeglingsgruppen, Eiendomsmeglerforetakenes Forening og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av blant annet forskrift om eiendomsmegling § 6-3 og § 6-4.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som forbrukermyndighetene og organisasjonene anbefaler benyttet ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.

2. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til oppdragsgiver. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til oppdragsgiver skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden.

3. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud avgis.

4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold.
Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.

6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold.
Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.

7. Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.

8. Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet fremmes gjennom fullmektig.

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.

2. Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen (man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom).

3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.

5. Husk at også et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte "motbud"), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.
